

FR_GERICHTE 102 2018 139 vom 26. Februar 2019

FR Kantonsgericht, 2019-02-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_139

FR: FR_GERICHTE 102 2018 139 du 26 février 2019

IT: FR_GERICHTE 102 2018 139 del 26 febbraio 2019

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Volltext

Tribunal cantonal TC Kantonsgericht KG Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg T +41 26 304 15 00 tribunalcantonal@fr.ch www.fr.ch/tc — Pouvoir Judiciaire PJ Gerichtsbehörden GB 102 2018 139 Arrêt du 26 février 2019 IIe Cour d'appel civil Composition Président : Adrian Urwyler Juge : Michel Favre Juge suppléant : Pascal Terrapon Greffière-rapporteuse : Sandra Ayan-Mantelli Parties A. _____ et B. _____, demandeurs, appelants et intimés à l'appel joint, représentés par Me Pierre Mauron, avocat contre C. _____ SA, défenderesse, intimée et appelante joint, représentée par Me Jillian Fauguel, avocate Objet Bail à loyer Appel du 7 mai 2018 et appel joint du 18 juin 2018 contre le jugement du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse du 1er mars 2018 Tribunal cantonal TC Page 2 de 12 considérant en fait A. Le 11 juin 2008, B. _____ et A. _____ ont signé un contrat de bail à loyer avec la société bailleuse C. _____ SA (appelée alors D. _____), représentée par la régie immobilière E. _____ SA (ci-après: la régie). Ce contrat de bail a pour objet un appartement de 4½ pièces au 3e étage de l'immeuble sis à la rue F. _____ à G. _____. Il a pris effet au 1er août 2008. Le loyer mensuel net était initialement de CHF 1'065.- et les acomptes de charges d'un montant total de CHF 285.-. Le loyer net a été modifié à deux reprises par notifications des 3 janvier 2011 et 30 janvier 2014 pour s'établir finalement à CHF 1'284.- par mois. Le délai de résiliation contractuel est de 3 mois, la première fois au 31 juillet 2009, puis pour la fin de chaque mois sauf pour le mois de décembre. B. Par courrier du 21 juillet 2015, H. _____, concierge de l'immeuble, et 12 autres locataires se sont plaints auprès de la régie des agissements et comportements de la famille de B. _____ et A. _____. Par courrier du 6 août 2015, la régie a adressé un avertissement aux appelants, avec menace de résiliation en cas de nouvelle plainte. Par lettre non datée reçue par la régie le 28 août 2015, les appelants ont contesté être à l'origine des problèmes soulevés dans la plainte collective du 21 juillet 2015. Par courrier du 10 septembre 2015, la régie a fait savoir aux appelants qu'elle prenait acte de leur contestation, mais qu'elle ne remettait pas en cause le contenu de sa précédente missive du 6 août 2015. C. Le 3 août 2016, les parties ont signé un contrat de bail ayant pour objet une place de parc intérieure sise à I. _____, à G. _____, pour un loyer mensuel de CHF 110.-. Ce contrat a pris effet au 1er septembre 2016. Le délai de résiliation contractuel est de 3 mois, la première fois au 31 août 2017, puis pour la fin de chaque mois sauf pour le mois de décembre. D. Par courrier du 7 novembre 2016, la régie a informé les appelants qu'elle avait reçu de nouvelles plaintes de la part de plusieurs locataires, concernant notamment le bruit et le comportement de leurs enfants, et elle les a menacés qu'elle allait résilier le bail à loyer dans les 30 jours conformément à l'art. 257f al. 3 CO si une nouvelle plainte lui parvenait.

E. Le 30 janvier 2017, la régie a signifié, par formules officielles adressées séparément aux époux B. _____ et A. _____, la résiliation du bail de leur appartement pour le 31 mars 2017 à titre principal et pour le 31 mai 2017 à titre subsidiaire, ainsi que la résiliation du bail de leur place de parc intérieure pour le 31 mars 2017 à titre principal et pour le 31 août 2017 à titre subsidiaire. F. Ces résiliations ont été contestées devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour les districts du Sud, par requêtes du 1er mars 2017. La conciliation a été tentée, en vain, à l'audience du 7 avril 2017 et une autorisation de procéder a alors été délivrée aux époux B. _____ et A. _____ le même jour. Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 G. B. _____ et A. _____ ont ouvert action le 19 mai 2017 contre C. _____ SA auprès du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci- après: Tribunal des baux). Ils ont pris les conclusions suivantes: « 1. Les congés signifiés en date du 30 janvier 2017 à B. _____ et à A. _____ pour le 31 mars 2017 sont nuls. 2. Principalement Les congés signifiés en date du 30 janvier 2017 à B. _____ et à A. _____ pour le 31 mai 2017 sont nuls, subsidiairement annulables. Subsidiairement Une prolongation des baux jusqu'au 31 mai 2021 est accordée à A. _____ et à B. _____. 3. Les frais et dépens sont mis à la charge de la société C. _____ SA. » Par mémoire du 26 juin 2017, C. _____ SA a conclu au rejet intégral de conclusions formulées contre elle. H. Le 7 septembre 2017, le Tribunal des baux a interrogé B. _____ et A. _____, ainsi que J. _____, gérante de l'immeuble auprès de E. _____ SA. Les 8 septembre et 14 décembre 2017, le Président du Tribunal des baux a pris des renseignements auprès de la Police cantonale. Le 12 décembre 2017, le Tribunal des baux a entendu plusieurs témoins, à savoir K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____, P. _____, Q. _____, R. _____ et H. _____. Le 1er mars 2018, le Tribunal des baux a interrogé B. _____ et A. _____. A l'issue de cette séance, en l'absence d'autres réquisitions, la procédure probatoire a été close et les parties ont plaidé la cause. I. Le 1er mars 2018, le Tribunal des baux a rendu sa décision, dont le dispositif est le suivant: « 1. La demande est rejetée. 2. Les baux à loyer ont été valablement résiliés par lettre du 30 janvier 2017 pour le 31 mai 2017 en ce qui concerne le logement et pour le 31 août 2017 en ce qui concerne la place de parc intérieure. 3. Aucune prolongation de bail n'est accordée. 4. Les frais sont mis à la charge de B. _____ et A. _____. Les dépens dus par B. _____ et A. _____ à C. _____ SA sont fixés à CHF 8'706.80 (TVA comprise). Il n'est pas perçu de frais judiciaires. » J. Par mémoire remis à la poste le 7 mai 2018, A. _____ et B. _____ ont formé appel contre la décision du 1er mars 2018, qui leur avait été notifiée le 6 avril 2018. Ils ont pris les conclusions suivantes: « 1. L'appel est admis. Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 2. Partant, les chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement rendu le 1er mars 2018 par le Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse sont modifiés et ont désormais la teneur suivante : Principalement : « 2. Une prolongation des baux jusqu'au 31 mai 2021 est accordée à A. _____ et B. _____. ». « 3. Annulé. ». « 4. Les frais et dépens sont mis à la charge de la société C. _____ SA. » Subsidiairement : « 2. La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse pour nouveau jugement, dans le sens des considérants. ». « 3. Annulé. ». « 4. Les frais et dépens sont mis à la charge de la société C. _____ SA. » 3. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la société C. _____ SA. » K. L'intimée a déposé sa réponse et formé un appel joint le 18 juin 2018. Elle a pris les conclusions suivantes: « A. Appel Ad 1. Rejeté. Ad 2. Rejeté. Ad 3. Rejeté. 4. Les frais et dépens sont mis à la charge de A. _____ et B. _____. B. Appel joint 1.

L'appel joint de la bailleuse est admis. 2. Principalement a. Les baux à loyer ont été valablement résiliés par lettre du 30 janvier 2017 pour le 31 mars 2017. b. Aucune prolongation de bail n'est possible. Subsidairement a. Les baux à loyer ont été valablement résiliés par lettre du 30 janvier 2017 pour le 31 mai 2017 en ce qui concerne le logement et pour le 31 août 2017 en ce qui concerne la place de parc intérieure. b. Aucune prolongation de bail n'est accordée. 3. Les frais et dépens sont mis à la charge de A. _____ et B. _____. » L. A. _____ et B. _____ ont répondu à l'appel joint et se sont déterminés sur la réponse le 20 juillet 2018. Ils ont conclu au rejet de l'appel joint, avec suite de frais à la charge de l'intimée. Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 en droit 1. 1.1. La décision attaquée constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est manifestement supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour est également supérieure à CHF 15'000.- (art. 74 al. 1 let. a et art. 51 al. 1 let. a LTF). En effet, les appelants concluent principalement à ce qu'une prolongation des baux jusqu'au 31 mai 2021 leur soit accordée et l'intimée, dans son appel joint, conclut principalement à ce qu'il soit constaté que les baux ont été valablement résiliés pour le 31 mars 2017 et qu'aucune prolongation de bail n'est donc possible. Dans une contestation portant sur la validité de la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Ainsi, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 c. 1.1; TF, 15.11.2011, 4A_501/2011 c. 1.1; TF, 10.05.2012, 4A_187/2012 c. 1.1). En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions en première instance était de CHF 60'444.- ([CHF 1'569.- + CHF 100.-] x 12 x 3), valeur sur laquelle les parties s'accordent d'ailleurs. 1.2. La qualité des parties pour interjeter appel et appel joint ne souffre aucune contestation. 1.3. Le délai d'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC); en vertu de l'art. 145 al. 1 let. a CPC, le délai est suspendu du 7e jour avant Pâques au 7e jour qui suit Pâques inclus. En l'espèce, le mémoire d'appel déposé le 7 mai 2018 contre la décision notifiée le 6 avril 2018 l'a été en temps utile. Il en va de même de l'appel joint déposé le 18 juin 2018, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de l'appel survenue le 17 mai 2018 (art. 312 al. 2 et art. 142 al. 3 CPC). 1.4. Dûment motivés et dotés de conclusions, l'appel et l'appel joint sont pour le surplus recevables en la forme. 1.5. La cognition de la Cour d'appel pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.6. En application de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces sans tenir audience. En l'espèce, toutes les pièces utiles au traitement de la cause figurant au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 2. Les appelants ne remettent pas en question le dispositif de la décision du 1er mars 2018 en ce qui concerne la validité des résiliations pour le 31 mai 2017 s'agissant du logement et pour le 31 août 2017 s'agissant de la place de parc. Ils soutiennent uniquement que c'est à tort que le Tribunal des baux leur a refusé l'octroi d'une prolongation des baux. 2.1. Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des

intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat, et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (arrêt TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5; ATF 116 II 446 consid. 3b, JT 1991 I 63). Le juge abuse de son pouvoir d'appréciation s'il retient des critères inappropriés ou si sa décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 consid. 2.1; 136 III 278 consid. 2.2.1; 135 III 121 consid. 2). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (arrêt TF 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1 et les références citées). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6; pour le tout cf. arrêt 4A_167/2012 du 2 février 2012 consid. 2.3). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (CONOD, La protection du locataire en matière de congés, in 15e séminaire sur le droit du bail, 2008, art. 272 CO n. 14). Le locataire doit ainsi établir la réalité et la gravité des conséquences que la fin du bail a pour lui; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai. Ne sont pas pertinents les inconvénients liés à la résiliation elle-même, inconvénients qui ne seraient que différés par le report du congé, et non pas supprimés (ATF 116 II 446 consid. 3b, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2; ATF 105 II 197 consid. 3a; arrêt TF 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.2; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 2764 p. 406). Le locataire peut prouver la pénurie de logement sur le marché, par exemple, en démontrant qu'il a cherché activement en vain une solution de relogement (arrêt TF 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2.1 et les références citées). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (arrêt TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). 2.2. En l'espèce, les premiers juges ont refusé la prolongation du bail en considérant les éléments suivants (cf. jugement attaqué, p. 7 ss): Il ne peut être contesté qu'un important litige oppose les demandeurs à une grande partie des autres locataires de l'immeuble mais dans la mesure où chacune des parties conteste ce que l'autre lui reproche et, faute d'autres preuves matérielles versées au dossier, il n'est pas possible d'établir la véracité des griefs reprochés aux demandeurs. Cependant, certains éléments au dossier peuvent mettre en lumière le comportement des demandeurs à l'égard des autres résidents de l'immeuble. Il s'agit tout d'abord de la déclaration de la demanderesse en séance du 1er mars 2018 (« Je reconnais avoir dit à ma fille en passant devant R. _____ de ne pas avoir Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 peur car je la protégeais du « vieux salopard », j'ai dit cela car depuis que nous sommes allés à la police, R. _____ insulte nos enfants à chaque fois qu'il les rencontre. Il provoque même mes parents qui ne parlent

pas le français. »). Il s'agit également des déclarations de S._____, concierge n'habitant pas dans le même immeuble que les demandeurs et n'ayant pas signé de lettres de doléances adressées à la régie de l'immeuble, le 19 février 2018 devant la police cantonale (« Jeudi 08.02.2018, vers 1600 heures, je me trouvais au local de la conciergerie de la rue F._____. J'étais avec H._____, ancien collègue de travail. A un moment donné j'ai entendu une porte qui claquait à plusieurs reprises dans un laps de temps assez court. H._____ a réagi en disant, si mes souvenirs sont justes, à haute voix : « Héee Hoo là, doucement ». Pour ma part je suis resté dans le local. Très vite après, A._____ est venue vers le local en criant : « si vous avez quelque chose à dire à mes enfants dites-le à moi ! ». Par la suite elle a continué à nous crier dessus, dans un monologue incessant, ceci devant ses enfants. Elle disait également : « nous allons tous nous voir devant le tribunal ! ». A._____ a tenu un monologue durant 4 à 5 minutes tout en criant. A un moment donné, je lui ai fait remarquer qu'on ne devrait pas se comporter ainsi devant ses enfants. Finalement, elle s'est calmée un peu. Dès lors, je suis parti et H._____ est retourné dans le local. A peine que j'avais quitté le local, j'ai entendu comme A._____ a recommencé à crier sur H._____. Je suis retourné et j'ai écouté la conversation. Je dois dire que je n'étais pas tranquille, car à la vue du comportement de Madame, j'ai eu peur pour H._____. J'étais inquiet qu'elle pourrait frapper H._____. Elle était hors d'elle et très agressive en paroles. Finalement l'histoire s'est calmé et tout le monde partait de son côté. Plus tard, j'ai appris de l'épouse de H._____, que ce dernier était choqué et qu'il était mal tout le week-end. [...]. Je me souviens d'un événement qui s'est produit l'année passée vers le printemps 2017. J'ai entendu depuis le sous-sol comme une personne criait. Je suis monté et j'ai vu comme A._____ criait sur un employé qui nettoyait l'immeuble. Je lui ai demandé de se calmer et je suis parti. J'essaie d'éviter A._____, car c'est une personne difficile. Par ma fonction de concierge, je sais qu'il y a des habitants des immeubles, T._____ et U._____ qui ont peur d'elle. »). Le Tribunal a retenu comme troisième élément le fait que des personnes hors du cercle des locataires de l'immeuble ont également eu maille à partir avec les demandeurs, telles que V._____ et W._____, lesquels indiquent avoir eu une dispute verbale avec insultes et menaces au sujet de la mauvaise relation entre leurs enfants, et X._____, qui a déposé une plainte pour injures. Sur le vu de ces éléments, le Tribunal a considéré qu'il disposait de suffisamment d'éléments pour se rendre compte qu'il ne s'agit nullement d'une cabale menée à l'encontre des demandeurs par les autres locataires de l'immeuble, mais que leur comportement a fortement contribué à engendrer le climat délétère qui règne dans les rapports de voisinage des locataires de l'immeuble. Le Tribunal a également relevé, s'agissant de la situation personnelle des demandeurs, qu'aucune pièce n'avait été versée au dossier, la demanderesse ayant toutefois déclaré en séance du 7 septembre 2017 qu'elle ne travaillait pas, étant en traitement médical, et qu'ils avaient cherché un nouveau logement mais n'en avaient pas trouvé en raison de leurs dettes. Enfin, les demandeurs n'ont pas exposé les conséquences pénibles qui seraient consécutives à un refus de prolongation de leur bail, si ce n'est celles inhérentes à tout déménagement. Le Tribunal a encore pris en compte le fait que les demandeurs auront finalement eu de facto une prolongation du bail d'un peu moins d'un an en raison de la procédure judiciaire, que le marché du logement à G._____ est relativement favorable pour la recherche d'un nouvel appartement, et que la durée de leur bail était d'environ 8.5 ans au moment de la notification du congé. 2.3. Dans un premier grief, les appelants soutiennent que le Tribunal des baux n'a pas expliqué en quoi certains critères ont prévalu sur les autres et en quoi l'intérêt de la bailleresse est Tribunal cantonal

TC Page 8 de 12 prépondérant sur celui des locataires dans le cas d'espèce et estiment que ce défaut de motivation est constitutif d'une violation du droit d'être entendu (cf. appel, ch. 14, 15, 29, p. 10, 15). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1). La motivation du Tribunal des baux est claire: il a soigneusement relevé les différents critères à prendre en compte sur la base du dossier pour statuer sur la demande de prolongation des baux en les mettant en balance. On peut suivre son raisonnement logique qui amène à la conclusion à laquelle il est parvenu, soit qu'une prolongation du bail n'est pas justifiée. Les appelants ont d'ailleurs bien compris la motivation des premiers juges puisqu'ils ont été capables de critiquer la décision rendue sur la base des éléments qui y figurent. Partant, ce grief est mal fondé. 2.4. Les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits, s'agissant des trois éléments de preuve qu'il a retenus pour considérer que leur comportement a fortement contribué à engendrer le climat délétère qui règne dans les rapports de voisinage des locataires de l'immeuble et reprochent au Tribunal de ne pas les avoir interpellés à ce sujet. Ils critiquent également les considérations des premiers juges lors de la pesée des intérêts en présence et en particulier plusieurs des critères retenus à cette occasion. Ils estiment que les premiers juges n'ont pas suffisamment pris en compte les critères plaçant en faveur d'une prolongation du bail, en particulier la durée du bail de 10 ans, la situation familiale complexe des appelants qui ont des enfants à tout le moins difficiles, ainsi que leurs difficultés à obtenir un nouveau logement, malgré les recherches, du fait de leurs dettes conséquentes. Ils reprochent ainsi aux premiers juges d'avoir abusé de leur pouvoir d'appréciation en refusant une prolongation de bail et, partant, violé le droit fédéral. Ils allèguent également que l'autorité de première instance n'a pas examiné leur situation personnelle et a exclu cet élément en indiquant qu'aucune pièce n'a été versée au dossier, alors qu'il lui incombait d'instruire cette question. L'intimée allègue quant à elle qu'il n'est pas du ressort du Tribunal de pallier aux manquements des parties qui n'ont pas suffisamment établi les faits sur lesquels elles se fondent, d'autant plus si elles sont assistées d'un avocat, comme en l'espèce. Elle relève que le Tribunal pouvait parfaitement se fonder sur les trois éléments de preuves retenus et que c'est à juste titre qu'il a conclu, par un faisceau de preuves, que le comportement des appelants était inadéquat et disproportionné par rapport à ce que l'on peut attendre dans le cadre de relations de bon voisinage. Selon l'intimée, le comportement des locataires à l'égard de leurs voisins, cumulé au fait qu'ils n'ont pas apporté la preuve de leur difficultés en lien avec une recherche de logement et aux conséquences pénibles que la résiliation aurait pour eux, est suffisant pour ne pas lui imposer une prolongation du bail et retenir que son intérêt est prépondérant à celui des appelants. 2.5. La Cour rappelle aux appelants que la maxime inquisitoire sociale ne fonde qu'un devoir d'interpellation accrue du juge et que c'est uniquement si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, qu'il doit interpellier les parties; le juge ne procède à aucune investigation de sa propre initiative; la maxime inquisitoire sociale ne sert donc pas à remédier à toutes les carences des parties à la procédure et n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 à expliquer sa position (arrêt TF, 17 juillet 2014, 4A_198/2014 c. 4.2; ATF 125 III 231 c. 4a; ATF 139 III 13 c. 3.2); de plus, lorsqu'une partie est représentée par un avocat, le tribunal doit faire preuve de retenue comme dans un procès soumis à la maxime des débats (ATF 141 III 569). En l'espèce, le Tribunal a reçu des écritures des parties, ainsi que de nombreuses pièces, il a interrogé plusieurs témoins ainsi que les époux B. _____ et A. _____ à plusieurs reprises sur les allégués des parties et les déclarations des témoins. Enfin, les mandataires des parties ont plaidé la cause. On ne saurait donc reprocher au Tribunal, qui a mené une instruction fouillée et détaillée de la cause, une violation de la maxime inquisitoire sociale. Si les époux B. _____ et A. _____ avaient encore d'autres allégations ou moyens de preuves à faire valoir, il leur incombait de le faire spontanément, d'autant qu'ils sont représentés par un avocat. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir sorti de leur contexte les déclarations de A. _____ concernant R. _____. Ils n'indiquent toutefois pas en quoi le contexte de ses déclarations est déterminant et expliquerait les propos tenus par l'appelante à l'égard de R. _____. Force est de constater que l'appelante a admis avoir eu ces mots, ce qui dénote un comportement inadéquat envers ses voisins, et le Tribunal pouvait librement se fonder sur ces déclarations. Les appelants se plaignent ensuite du fait que le Tribunal accorde du crédit au récit de S. _____ alors qu'il fréquente H. _____, rédacteur de nombreuses lettres de doléance et ancien collègue concierge. Certes, S. _____ est une connaissance de H. _____ et il a succédé au poste de concierge, mais il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas partie au conflit qui oppose les appelants aux autres locataires de leur immeuble dans la mesure où il n'y vit pas et n'y exerce pas son activité de concierge. Il n'a d'ailleurs pas adressé de lettre de doléance à la régie concernant les appelants. Il n'a donc aucun intérêt à ce que les appelants quittent leur logement. En outre, comme le relève l'intimée, S. _____ est toujours resté en dehors du conflit et ce n'est que suite à la dernière altercation entre l'appelante et H. _____, qui a eu lieu le 8 février 2018, à laquelle il a partiellement assisté, qu'il s'est exprimé devant la police et a tenu des propos sur lesquels s'est basé le Tribunal. Il n'est donc pas critiquable de tenir compte, comme l'a fait le Tribunal, dans le cadre de la libre appréciation des preuves, des déclarations de S. _____, pour mettre en lumière le comportement des appelants vis-à-vis des autres locataires de leur immeuble. S'agissant des mains-courantes déposées par V. _____ et W. _____, ainsi que de la plainte pénale de X. _____, sur lesquelles s'est fondé le Tribunal, la Cour admet que A. _____ a été acquittée au bénéfice du doute du chef de prévention d'injure dans le cadre de la procédure pénale l'opposant à X. _____ et que les époux B. _____ et A. _____ ne se sont pas déterminés sur les déclarations de V. _____ et de W. _____, ce qu'ils auraient toutefois pu faire s'ils l'avaient jugé nécessaire. Quoi qu'il en soit, vrai est-il que, de manière générale, de nombreuses personnes, à tout le moins dans le cercle des locataires, se sont plaintes du comportement des appelants. En effet, la régie a reçu plusieurs réclamations des voisins des appelants et a adressé à ces derniers des avertissements. En substance, les locataires voisins reprochent aux appelants des tapages nocturnes, des déprédations de communs par leurs enfants, des cris, des agressions verbales, des injures, des menaces, et des voies de faits. Il y a ainsi lieu de constater que depuis plusieurs années, les appelants et leurs voisins sont en litige permanent, que les reproches formulés à l'égard des appelants émanent de nombreux voisins, que les avertissements de la régie aux appelants sont restés sans effets, et que la police a dû intervenir à plusieurs reprises pour calmer la situation ou traiter des plaintes pénales déposées de part et d'autre. Force est dès lors de constater qu'un climat délétère

règne entre les locataires de l'immeuble des appelants et la famille de B. _____ et A. _____ et que la tranquillité de la majorité des locataires de l'immeuble n'est donc pas assurée. Ainsi, l'intimée est exposée à ce que d'autres locataires mettent un terme Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 à leur contrat de bail. Dans ces circonstances, la bailleresse a clairement un intérêt à rétablir le calme dans son immeuble pour assurer le maintien des autres contrats de bail dans des conditions acceptables. Il existe donc un intérêt sérieux de la bailleresse au départ des appelants. Cet intérêt doit être mis en balance avec celui des appelants. Les appelants soutiennent que, malgré leurs recherches, il leur est difficile de trouver un nouveau logement en raison de leur situation financière obérée. Si des dettes importantes, que les appelants n'ont toutefois pas chiffrées ni prouvées, sont certes un obstacle à la conclusion d'un nouveau contrat de bail, ils n'ont cependant produit aucune pièce démontrant qu'ils ont réellement activement recherché un nouveau logement, tel que par exemple un formulaire de demande de location, alors que plus de deux ans se sont maintenant écoulés depuis la notification des congés. Or, une simple recherche sur internet démontre que de nombreux appartements de 4.5 pièces sont à louer en ville de G. _____ et que le marché de logement y est donc actuellement relativement favorable pour les locataires, ce que retient à juste titre le Tribunal. On relèvera en outre que les appelants n'ont pas davantage démontré avoir entamé des recherches après le prononcé du jugement de première instance qui leur est défavorable. En l'absence de toute recherche à ce sujet, ils ne sauraient raisonnablement se prévaloir du fait que les chances de trouver un nouveau logement équivalent paraissent très faibles voire nulles. Quoi qu'il en soit, ils ont disposé de suffisamment de temps pour trouver un nouvel appartement similaire, ce qui ne manque pas dans la région. S'agissant de la situation personnelle des appelants, B. _____ travaille dans une entreprise de plâtrerie, à Y. _____, et son épouse est mère au foyer, de sorte qu'un déménagement dans un autre appartement, à G. _____, ou dans la région, ne leur causera pas de désagrément dans leur vie quotidienne. Quant aux « enfants difficiles », on ne voit pas en quoi ce serait un obstacle dans la recherche d'un nouvel appartement. La Cour relève encore, qu'excepté les arguments précités qui ne sont pas étayés, les appelants n'ont pas exposé d'autres conséquences pénibles consécutives au refus de prolongation de leur bail, ce qui leur incombe de faire. Ils ne peuvent prétendre à occuper éternellement l'appartement qu'ils louent actuellement. Le fait qu'ils soient exposés à devoir déplacer leur logement est inhérent à l'expiration du contrat et cet inconvénient ne serait pas atténué par une prolongation du bail. Tous ces éléments sont suffisants pour conclure que l'on ne saurait imposer à la bailleresse la prolongation du contrat de bail des appelants dans de telles conditions, la seule durée du bail (8.5 ans jusqu'à la notification du congé) n'étant, en l'espèce, pas déterminante pour conclure à un intérêt prédominant des appelants à voir leur bail se prolonger. Pour le surplus, la Cour relève que les appelants ont déjà bénéficié, en raison de la procédure judiciaire, d'une prolongation de facto de leur contrat de bail de plus de deux ans. Il s'ensuit que les appelants ne sont pas parvenus à démontrer que le congé qui leur a été signifié a, pour eux, des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, de sorte qu'il n'est pas justifié de leur octroyer une prolongation du bail. Il s'ensuit le rejet de l'appel. 3. Compte tenu de l'issue de l'appel, l'appel joint - lequel porte sur l'examen de la question de la résiliation anticipée des contrats de bail de la famille de B. _____ et A. _____, que le Tribunal n'a pas examinée dans la mesure où il a retenu que le congé ordinaire était valable -, est sans objet. Il n'y a pas lieu non plus de traiter les griefs de l'appelant concernant la violation du droit d'être entendu en lien avec l'absence d'examen des conditions de la résiliation anticipée, lesquels sont également sans objet. Tribunal

cantonal TC Page 11 de 12 4. 4.1. Compte tenu du rejet de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais opérée en première instance. 4.2. En ce qui concerne la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), l'appel joint étant devenu sans objet en raison du rejet de l'appel. Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et 130 al. 1 RJ). Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier: la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Le taux de la TVA est de 8 % jusqu'à la fin de l'année 2017 et de 7.7 % depuis le 1er janvier 2018. En l'espèce, Me Jillian Fauguel conclut à ce que les dépens de l'intimée soient fixés à CHF 3'915.55, TVA comprise. Elle indique avoir consacré utilement à la défense de sa cliente une durée totale de 759 minutes correspondant à des honoraires pour un montant de CHF 3'162.50, auquel elle ajoute CHF 300.- pour la gestion administrative du dossier. Il est intégralement fait droit à ces prétentions qui sont raisonnables. Ainsi, au tarif horaire de CHF 250.-, les honoraires sont fixés à CHF 3'162.50, auquel il y a lieu d'ajouter CHF 300.- de frais de gestion administrative, CHF 173.10 pour les débours (5 %), et CHF 279.95 pour la TVA (7.7 %). Partant, il se justifie d'allouer à l'intimée le montant total de CHF 3'915.55 à charge des appelants. (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. L'appel joint est sans objet. Partant, le jugement du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse du 1er mars 2018 est confirmé. II. Les frais de la procédure d'appel sont solidairement mis à la charge de B. _____ et A. _____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens dus à C. _____ SA sont fixés au montant de CHF 3'915.55, TVA par CHF 279.95 incluse. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 26 février 2019/say Le Président : La Greffière-rapporteure :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.