

# FR\_GERICHTE 102 2018 17 vom 22. August 2018

FR Kantonsgericht, 2018-08-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2018\\_17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_17)

FR: FR\_GERICHTE 102 2018 17 du 22 août 2018

IT: FR\_GERICHTE 102 2018 17 del 22 agosto 2018

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 4

décembre 2017 du Tribunal des baux dont ils concluent, avec suite de frais, à l'annulation. Ils contestent la violation du devoir de collaboration et estiment avoir valablement justifié l'absence des pièces utiles au calcul du rendement admissible, tout en reconnaissant que ce calcul ne peut pas être effectué. En outre, ils estiment que la manière de fixer le loyer initial du Tribunal des baux est totalement erronée. Ils demandent la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur l'instruction pénale qui oppose les parties dans le cas où leur recours serait rejeté. La réponse des intimés est du 15 mars 2018. Ils concluent au rejet de l'appel avec suite de frais. E. Le 15 mars 2018, B. \_\_\_\_\_ a produit un extrait du jugement rendu le 12 janvier 2018 par le Juge de police de la Sarine en demandant à la Cour de retenir le grief de la mauvaise foi de la part de C. \_\_\_\_\_ ou, au moins, de suspendre la procédure en cours jusqu'à droit connu sur l'instruction pénale. Les intimés se sont déterminés à ce sujet le 28 mars 2018.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 7 en droit 1. 1.1. La décision attaquée, qui porte sur la fixation du loyer initial, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (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). Dans le cas d'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 de CHF 38'116.- (art. 74 al. 1 let. a et art. 51 al. 1 let. a LTF). 1.2. La décision attaquée ayant été notifiée aux défendeurs le 6 décembre 2017, l'appel interjeté le lundi 21 janvier 2018 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 321 al. 1 CPC), compte tenu de la suspension du délai entre le 18 décembre et le 2 janvier (art. 145 al. 1 let. c CPC). 1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.4. La Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 CPC). En l'espèce, puisque toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 1.5. Il n'y a pas lieu de suspendre la présente procédure jusqu'à droit connu sur la procédure pénale qui oppose les parties qui n'est pas susceptible d'avoir une influence sur la procédure en matière de bail à loyer dont le but est la fixation du loyer initial. 2. 2.1. Les appelants se plaignent tout d'abord d'arbitraire dans l'établissement des faits. Tout en concédant que le Tribunal des baux ne pouvait pas procéder à un calcul de rendement car il est impossible d'établir la valeur du terrain qui a été transmis de génération en génération et qu'il est

impossible de définir de manière exacte le prix de la construction ainsi que le montant des fonds propres investis car les pièces correspondantes n'ont été conservées que le temps de la prescription légale de 10 ans, les appelants estiment que c'est de manière erronée que le Tribunal des baux a retenu que le défaut de production des pièces justificatives pour le calcul du rendement admissible leur était imputable (cf. recours p. 2 à 5, ch. 1). 2.2. Ce grief alambiqué manque sa cible et doit être rejeté. En effet, le Tribunal des baux a certes retenu que les bailleurs avaient failli à leur obligation de produire les documents nécessaires à un calcul de rendement mais cette constatation n'a eu aucune incidence préjudiciable aux bailleurs dans la mesure où les premiers juges se sont fondés notamment sur les statistiques officielles pour fixer le loyer initial. Par conséquent, les bailleurs ont été traités de la même manière que s'ils avaient apporté un motif justificatif (cf. arrêt TF 4A\_461/2015 consid. 3.3.1. b et 3.3.2). 2.3. Quoi qu'il en soit, c'est avec raison que le Tribunal des baux a constaté que les bailleurs avaient clairement refusé de produire, sans aucune raison valable, les pièces justificatives qu'ils détiennent pour pouvoir procéder à un calcul de rendement (cf. jugement p. 10 al. 4, DO 186). En effet, pour justifier leur refus, les bailleurs se sont retranchés derrière les art. 127 et 128 CO, estimant que les pièces financières justifiant les charges ne doivent être conservées que durant 5 ans (cf. lettre de B. \_\_\_\_\_ du 6 mars 2017 au Tribunal des baux, DO 121). Si l'art 958f CO précise que les pièces comptables sont conservées durant 10 ans. Il n'en va toutefois pas de

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 même des actes notariés nécessaires à l'inscription au registre foncier du transfert de propriété. En outre, les fonds propres investis ainsi que le coût de construction sont forcément connus du propriétaire. S'agissant de la construction d'une maison, il tombe sous le sens que tous les documents y relatifs sont conservés au moins jusqu'à la vente de celle-ci et que, cas échéant, la banque qui a octroyé le crédit de CHF 920'000.- dispose de tous les pièces justificatives puisque, en règle générale, c'est elle qui procède au paiement des factures des différents maîtres d'état. Les bailleurs n'ont même pas produit, alors qu'ils en étaient requis, les pièces justificatives des charges payées de 2009 à 2014, y compris les intérêts hypothécaires (cf. jugement p. 10 al. 4, DO 186) quand bien même le délai de 10 ans n'était pas échu. La mauvaise volonté des bailleurs transpire tout au long de la procédure. Le Tribunal des baux a d'ailleurs suffisamment décrit le déroulement de la procédure relatif à la production des éléments nécessaires au calcul de rendement (cf. jugement p. 10 al. 4, DO 186) et la Cour s'y réfère expressément. Ainsi, les bailleurs n'ont absolument pas voulu donner suite aux différentes requêtes de production de ces éléments et, au surplus, B. \_\_\_\_\_ a déclaré, lors de la séance du Tribunal des baux du 18 août 2016, qu'elle ne souhaitait pas répondre aux questions qui lui seraient posées et qu'elle prenait juste acte de la situation (cf. PV p. 2, DO 105). Par conséquent, les bailleurs ont clairement violé leur obligation de collaboration. 3. Dans un deuxième grief et de manière parfaitement incompréhensible puisque les bailleurs ont admis, dans le grief précédent, que le Tribunal des baux ne pouvait pas procéder à un calcul de rendement à défaut de disposer des pièces utiles, les bailleurs tentent d'effectuer un calcul de rendement hypothétique sur des données qui n'ont justement pas pu être déterminées car les pièces n'avaient pas été produites par les bailleurs. Ce faisant, les bailleurs ne critiquent aucunement la fixation du loyer par le Tribunal des baux qui ne disposait pas des éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments que les bailleures étaient les seuls à détenir, et qui était ainsi autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, de sorte que leur grief est irrecevable.

#### **E. 4.1**

Dans un troisième grief, les appelants estiment que la fixation du loyer initial à CHF 1'667.- basée sur les données statistiques de l'OFS (tableau 9.3.3.1 : coût moyen d'un logement de

#### **E. 4.2**

S'agissant des statistiques proposées par les appelants, cette donnée n'est pas pertinente pour fixer le loyer initial dans la mesure où elle référence un seul logement de 6 pièces à un loyer de CHF 2'400.- et plus, payé dès lors par une seule personne. 5. 5.1. Les appelants soutiennent que le Tribunal des baux n'a pas tenu compte des caractéristiques concrètes de la chose louée qui comporte un garage fermé et deux places de parc, sans parler des matériels récents ainsi que des équipements modernes qu'ils énumèrent. Ils estiment que le Tribunal des baux aurait dû retenir un loyer de CHF 164.- pour le garage et les deux places de parc sur la base des statistiques de l'OFS (tableau T5.10 : loyer moyen des garages et des places de parc par canton de 2003 ; cf recours p. 8 ch. 4). Ils relèvent que le juge devait procéder à une comparaison des loyers usuels dans le quartier puisque le calcul de rendement ne peut être effectué faute de pièces disponibles et au vu des statistiques inexistantes du tableau 9.3.3.1 de l'OFS (cf. recours p. 9 ch. 5) ou alors tenir compte du critère du loyer payé par le précédent locataire (cf. recours p. 10 ch. 6). 5.2. La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (ATF 139 III 13 consid. 3.2). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt TF 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêt TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5). Le juge dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (arrêt TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2). 5.3. En l'espèce, ce n'est qu'en procédure d'appel que les bailleurs apportent des détails sur l'aménagement de l'objet loué (cf. recours p. 8 al. 4) alors qu'ils étaient en mesure de le faire déjà en première instance ; par conséquent, cette allégation est tardive (art. 317 al. 1 CPC). Les bailleurs ont admis n'avoir pas produit les pièces nécessaires au calcul du rendement net de la chose louée. Par conséquent, le critère de la comparaison avec les loyers usuels de la localité ou du quartier ne peut entrer en considération ainsi que l'a pertinemment expliqué le Tribunal des baux en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. jugement p. 8 al. 3). Il en va de même du loyer payé par le locataire précédent. Étant dans l'impossibilité de calculer le rendement net, le Tribunal des baux a fixé le loyer initial sur la base des statistiques de l'OFS à sa disposition, sur la base de son expérience et compte tenu des caractéristiques concrètes de la chose louée décrites par le Tribunal des baux (cf. jugement p. 11 al. 5, DO 187). La Cour rappelle que le Président du Tribunal des baux est un juge chevronné en matière de bail à loyer, que les assesseurs représentent l'un les bailleurs et l'autre les locataires et que tous disposent de connaissances spécifiques en la matière pour l'ensemble du district de la Sarine. C'est donc sans violer le droit que le Tribunal des baux a fixé à CHF 1'667.- le loyer initial mensuel. 5.4. S'agissant du garage fermé et des deux places de parc mis à disposition, ils ne font pas l'objet d'un loyer séparé. Aux termes de l'art 1 OBLF, les places de parc extérieures ou souterraines sont réputées choses louées dont le propriétaire cède l'usage au locataire avec l'habitation. Par conséquent, le loyer global fixé inclut le garage fermé et les deux places de parc de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ajouter un montant supplémentaire. Il s'ensuit le rejet de

ce grief.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7

## **E. 6**

Dans leur dernier grief, les appelants évoquent la procédure pénale en cours qui oppose les parties pour affirmer qu'il est évident et incontestable que les demandeurs démontrent un comportement moralement répréhensible dans le but de nuire aux intérêts des propriétaires et qu'il ne peuvent dès lors pas faire prévaloir leur bonne foi. Ce grief, qui concerne la procédure pénale qui divise les parties, est irrecevable dans la présente procédure en fixation du loyer initial. Au demeurant, les bailleurs n'ont pas démontré que les locataires avaient fait preuve de mauvaise foi en réclamant la restitution des loyers payés en trop en raison de la nullité partielle du contrat de bail.

### **E. 7.1**

Compte tenu du rejet de l'appel dans la mesure où il est recevable, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais opérée en première instance.

### **E. 7.2**

Les frais de la procédure d'appel sont mis solidairement à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 7.2.1.S'agissant d'un litige concernant un bail à loyer d'habitation, il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 130 al. 1 LJ en relation avec l'art. 116 CPC). 7.2.2.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 puisque la valeur litigieuse dépasse CHF 30'000.- (art. 64 al. 1 let. b RJ), 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). Dans les causes de nature pécuniaire, les honoraires sont majorés selon l'échelle figurant à l'art. 66 al. 2 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 7.7 % depuis le 1er janvier 2018. En l'espèce, Me Alain Ribordy conclut à ce que les dépens des intimés soient fixés à CHF 3'529.65, TVA comprise. Il indique avoir consacré utilement à la défense de ses clients une durée totale de 10 heures et 15 minutes, correspondance usuelle comprise. Il est globalement fait droit à ces prétentions qui sont raisonnables, sauf à retrancher de la liste de frais 2 heures et 20 minutes pour l'examen de la décision du 4 décembre 2017 et la suite à donner puisque ces opérations ont été rémunérées en première instance sur la base de la liste de frais produite par Me Ribordy le 19 juin 2017. Ainsi, au tarif horaire de CHF 250.-, les honoraires sont fixés à CHF 1'980,- pour 7 heures et 55 minutes de travail. Compte tenu des débours (CHF 99.-) et de la TVA (CHF 160.10), il se justifie d'allouer aux intimés le montant de CHF 2'239.10 à charge des appelants.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête: I. L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable. Partant, la décision rendue le 4 décembre 2017 par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine est confirmée. II. Les frais sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. Il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure d'appel. Les dépens dus à C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ sont fixés au montant de CHF 2'239.10, TVA par CHF 160.10 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 22 août 2018/cov Le Président : Le Greffier-rapporteur :

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