

# **FR\_GERICHTE 102 2022 176 vom 21. Dezember 2022**

FR Kantonsgericht, 2022-12-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2022\\_176](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_176)

FR: FR\_GERICHTE 102 2022 176 du 21 décembre 2022

IT: FR\_GERICHTE 102 2022 176 del 21 dicembre 2022

## **Regeste**

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

## **Erwägungen**

### **E. 3**

mois en 3 mois sauf résiliation donnée 4 mois à l'avance pour chaque échéance. L'objet remis à bail comprend 4 chambres à coucher, un salon, une salle à manger, 3 salles d'eau, une cuisine agencée, un local de rangement, un garage, une place de parc couverte, une terrasse couverte, une pelouse, un barbecue extérieur ainsi qu'un petit local de rangement. Par formules officielles du 5 juin 2020, les bailleurs ont résilié le contrat de bail à loyer du 13 avril 2012 pour le 31 octobre 2020. B. Le 22 juin 2020, complétée le 7 juillet 2020, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci-après : La Commission de conciliation) d'une requête en contestation du congé. Le 5 janvier 2021 – soit dans les 30 jours qui ont suivi l'échec de la conciliation –, ils ont porté le litige devant le Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci-après : le Tribunal des baux), en déposant une demande tendant à l'annulation du congé et, subsidiairement, à la prolongation du bail pour d'une durée de quatre ans. Le 10 mars 2021, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ ont déposé une réponse et ont conclu au rejet de la demande du 5 janvier 2021. Les parties ont encore respectivement répliqué et dupliqué les 22 juin et 20 septembre 2021, persistant dans leurs conclusions antérieures. Par décision du 14 juillet 2022, statuant sans percevoir de frais judiciaires, le Tribunal des baux a constaté que la résiliation était valable et a accordé aux locataires une unique prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2022, tout en mettant l'intégralité des dépens à leur charge, solidairement. C. Le 16 septembre 2022, A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont fait appel de cette décision. A titre principal, ils concluent à l'admission de l'appel et à la réformation de la décision attaquée, en ce sens que leur demande du 5 janvier 2021 soit intégralement admise. A titre subsidiaire, ils concluent à l'admission de l'appel et à la réformation de la décision attaquée, en ce sens que leur demande du 5 janvier 2021 soit partiellement admise. Ce faisant, ils concluent à ce qu'il soit constaté que la résiliation était valable et à ce qu'une unique prolongation du bail jusqu'au 30 septembre 2023 leur soit accordée. A titre subsidiaire également, ils concluent à ce que les dépens de première instance soient mis à leur charge à raison de  $\frac{3}{4}$  et à la charge des bailleurs à raison de  $\frac{1}{4}$ , le tout avec suite de frais d'appel à la charge de ces derniers. D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ ont déposé une réponse en date du 10 octobre 2022. Ils concluent au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée, avec suite de frais judiciaires et dépens à la charge des appelants. Les mandataires des parties ont produit leur liste de frais respective les 22 et 30 novembre 2022.

Tribunal cantonal TC Page 3 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). 1.2. En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, comme en l'espèce, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2). En l'espèce, dans la mesure où le loyer mensuel brut s'élève à CHF 2'000.-, la valeur litigieuse s'élève à CHF 72'000.- (CHF 2'000.- x 36 mois). Elle est donc supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour est en outre manifestement supérieure à CHF 15'000.-, de sorte que la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte, cas échéant (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF). 1.3. Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux du 14 juillet 2022 est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au conseil des appelants le 17 août 2022, si bien que l'appel du 16 septembre 2022 a été déposé en temps utile. 1.4. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). 1.5. En application de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. 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. 1.6. 1.6.1. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives. Cette règle signifie que les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance ; cette obligation à charge des plaideurs a pour but de circonscrire le cadre du procès, d'assurer une certaine transparence et de permettre une contestation efficace par la partie adverse (arrêt TF 5A\_629/2015 du 27 mars 2017 consid. 9.3.2 ; arrêt TF 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1 / JdT 2017 II 342 ; arrêt TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1, non publié à l'ATF 143 III 348, et les réf. citées).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 Un fait est nouveau au sens de l'art. 317 al. 1 CPC non seulement lorsqu'il sert à faire valoir un point de vue entièrement nouveau du point de vue factuel, mais aussi lorsque la partie qui veut introduire un nova motive (ultérieurement) une allégation déjà présentée en première instance, respectivement l'allègue de manière circonstanciée (arrêt TF 5A\_920/2020 du 15 octobre 2021 consid. 7.1.4.1 ; arrêt TF 5A\_763/2018 du 1er juillet 2019 consid. 2.1.3.2) 1.6.2. En l'espèce, outre la décision attaquée, les appelants ont produit différentes pièces, à savoir une série de photos datant de 2017. Sur l'une d'entre elles, figure une attestation manuscrite, datée du 15 septembre 2022, rédigée par l'ancien locataire de leur appartement, G.\_\_\_\_\_. A l'exception de l'attestation précitée, ces pièces sont toutes antérieures à la décision entreprise et les appelants ne motivent pas les raisons pour lesquelles elles seraient admissibles. Or, elles

auraient pu – et dû – être produites en première instance déjà et les intéressés n'exposent pas en quoi ils auraient été empêché de le faire, en particulier s'agissant de l'attestation établie par G.\_\_\_\_\_. Que celle-ci soit datée d'une date ultérieure à la décision attaquée n'y change rien. Par conséquent, ces nouvelles pièces et les allégués y relatifs sont irrecevables. A supposer recevables, elles ne leur seraient de toute manière pas d'un grand secours, dès lors qu'elles ne sont pas pertinentes pour l'issue de la cause. 2. Dans un premier moyen (cf. appel, ch. I. et II, p. 3 ss et 7 ss), les appelants se plaignent d'une constatation inexacte et arbitraire des faits, respectivement d'une violation du droit fédéral, singulièrement des art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO. En bref, et tout comme en première instance déjà, ils soutiennent pour l'essentiel que le congé litigieux est abusif, au motif qu'il leur a été signifié en raison du fait qu'en cours de bail, ils ont fait valoir de bonne foi et à de nombreuses reprises des prétentions en réparation de divers défauts ayant affecté la chose louée. Dans un second volet de leur grief, ils font valoir que le congé qui leur a été notifié s'avère contraire à la bonne foi, dans la mesure où il leur aurait été donné pour des motifs fallacieux. 2.1. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). La Cour n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). 2.2. Les premiers juges ont correctement et exhaustivement exposé les énoncés de faits légaux, la doctrine et la jurisprudence relatifs aux art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO. Il suffit d'y renvoyer, tout en rappelant que, lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 / JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (arrêt TF 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 / JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; arrêt TF 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (arrêt TF 4A\_198/2016 du

### E. 3.1

Les premiers juges ont correctement et exhaustivement exposé l'énoncé de faits légal, la doctrine et la jurisprudence relatifs à l'art. 272 CO. Il suffit d'y renvoyer, tout en soulignant qu'aux termes de l'alinéa 1 de cette disposition, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'al. 2 de cette disposition précise que dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; arrêt TF 4A\_281/2008 du 12 septembre 2008 ; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1000). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311 / JdT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 consid. 3b). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; arrêt TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4). La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (arrêt TF 4C.167/2004 du 3 août 2004 consid. 3.1). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; arrêt TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; arrêt TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 136 III 190 consid.). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; arrêt TF 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid. 12.1). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le

bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; arrêt TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 ; arrêt TF 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, publié in SJ 2012 I 473). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (arrêt TF 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (arrêt TF 4A\_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; arrêt TF 4A\_411/2017 du 21 février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement, respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (CPra Bail-CONOD, 2e éd., 2017, art. 272b n. 9). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (arrêt TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; Svit, *Das schweizerische Mietrecht : Kommentar*, 4e éd., 2018, art. 272b n. 6).

### **E. 3.2**

Procédant à une pesée minutieuse et circonstanciée des intérêts en présence, les premiers juges ont retenu que les locataires occupaient leur appartement depuis moins de huit ans lorsqu'ils ont reçu la résiliation litigieuse, qu'une telle durée ne constitue en soi pas un élément suffisant pour admettre l'existence d'un enracinement particulier dans le quartier, qu'il n'existe pas de pénurie de logement dans leur commune de domicile, que les locataires n'avaient de toute manière pas fait la démonstration qu'ils avaient entrepris une quelconque démarche sérieuse pour trouver une solution de remplacement et qu'ils n'avaient pas davantage fait la démonstration que l'un d'entre eux présenterait des problèmes de santé ou qu'il existerait une quelconque circonstance personnelle et/ou financière justifiant de retenir qu'un déménagement aurait des conséquences pénibles. Relevant par ailleurs que les locataires avaient adopté un comportement incorrect vis-à-vis des bailleurs – qui sont de surcroît leurs voisins – et qu'ils avaient, de facto, d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de près de deux ans en raison de la présente procédure, les premiers juges ont estimé qu'il se justifiait d'accorder aux intéressés une prolongation unique du bail au 31 décembre 2022 (cf. décision entreprise, consid. 3.2 et 3.3, p. 26 s.). En l'occurrence, les appelants ne critiquent pas véritablement ces différentes considérations – qui, aux yeux de la Cour, sont pertinentes et ne prêtent pas le flanc à la critique –, mais se bornent à affirmer péremptoirement qu'un bail d'une durée de 10 ans suffit à créer un enracinement particulier avec son quartier et/ou sa commune de domicile, qu'il n'existe aucun logement identique ou, à tout le moins, similaire au leur dans un rayon de 10 kilomètres ou encore qu'ils ne se

sont jamais montrés incorrects vis-à-vis de leurs bailleurs, mais se seraient strictement limités à faire valoir leur droits dans le respect du principe de la bonne foi. Ce faisant, ils ne démontrent pas – alors qu’il leur incombait pourtant de le faire – en quoi la prolongation qui leur a été accordée en première instance auraient des conséquences pénibles pour eux, ce qui suffit à écarter leurs griefs. En tout état cause, les appelants se méprennent sur la portée de l’art. 272 CO et leur argumentation ne saurait être suivie. A supposer qu’ils entendaient se plaindre d’une éventuelle pénurie de logements dans leur commune – ce qui n’est pas clair –, il suffit de constater que la tendance actuelle est à la détente du taux de logements vacants, et ce, quel que soit le nombre de pièces (cf. lien suivant :

[https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/16264\\_178\\_175\\_169/25296.html](https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/16264_178_175_169/25296.html)). Pour le surplus, on rappellera que la disposition précitée ne donne aucun droit à un locataire d’obtenir une prolongation du bail au motif qu’il n’est pas en mesure de trouver un logement identique à celui qu’il occupe. En effet, seules les difficultés à trouver un objet de remplacement approprié peuvent – et doivent – être prises en considération. Or, dans le cas particulier, à l’instar des premiers juges, il y a lieu d’admettre qu’il existe suffisamment d’appartements de plus de 4.5 pièces – ce qui doit être considéré comme approprié pour une famille de trois adultes et d’un enfant – sur le marché à l’heure actuelle dans la commune de H.\_\_\_\_\_ . Quoi qu’il en soit, force est de constater que les locataires

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 n’ont de toute manière ni allégué ni démontré qu’ils avaient entrepris une quelconque démarche sérieuse pour trouver une solution de remplacement et/ou qu’ils se seraient heurtés à des difficultés. En ce qui concerne leur comportement vis-à-vis de leurs bailleurs, il suffit de renvoyer à ce qui a été dit plus haut à ce sujet (cf. supra consid. 2) – dès lors que les appelants se limitent à invoquer les mêmes griefs que précédemment – pour retenir que les premiers juges n’ont pas violé le droit fédéral en considérant que le comportement incorrect avéré des locataires permet de limiter significativement la prolongation du bail. Enfin, même à admettre, comme le voudraient les appelants en définitive, qu’une durée de bail de

## **E. 7**

octobre 2016 consid. 4.1). 2.3. La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu’il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l’interdiction de l’abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d’abus de droit (absence d’intérêt à l’exercice d’un droit, utilisation d’une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d’un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l’annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s’il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s’il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n’est manifestement qu’un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées). Un congé n’est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1), ou que l’intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu’il prenne fin, mais pour autant qu’il n’existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 962-963). Selon la jurisprudence, il appartient au locataire qui demande l’annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire que celui-ci

contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et les références citées / JdT 2009 I 491 ; arrêt TF 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (arrêt TF 4A\_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1 et les références citées). Pour déterminer si une résiliation tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO, il y a lieu de procéder à une appréciation de cas en cas, eu égard à l'ensemble des circonstances existant au moment où la résiliation a été donnée, notamment à la motivation du congé et à l'historique de la relation contractuelle (arrêt TF 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2). 2.4. En bref, après avoir procédé à un examen minutieux et circonstancié des allégués des parties, le Tribunal des baux a tout d'abord considéré et retenu que les demandeurs n'avaient pas établi à satisfaction de droit que la résiliation de leur contrat de bail était abusive au motif qu'ils avaient fait valoir de bonne foi des prétentions découlant dudit contrat (cf. décision entreprise, consid. 2.2, p. 8 ss). Après avoir passé en revue les différents motifs invoqués par les défendeurs à

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 l'appui de la résiliation litigieuse, il est ensuite arrivé à la conclusion qu'ils étaient avérés, raison pour laquelle le congé ne pouvait pas être qualifié de contraire à la bonne foi (cf. décision entreprise, consid. 2.3, p. 13 ss). 2.5. En l'espèce, la position des premiers juges est motivée sur plus de 15 pages, dont il ressort de façon parfaitement claire que les demandeurs n'ont réussi à démontrer – alors qu'il leur incombait pourtant de le faire, puisque le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi repose sur les locataires – aucun des griefs qu'ils ont soulevés. Les appelants n'en ont cure et vont jusqu'à reformuler en appel les mêmes griefs qu'en première instance.

Concrètement, ils s'évertuent surtout à répéter, à reformuler et à détailler les arguments déjà développés à l'appui de leur demande du 5 janvier 2021, ce qui constitue un procédé d'emblée douteux à l'aune de la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 2.1). En tout état de cause, les appelants négligent ostensiblement le fait que le Tribunal des baux a répondu de manière circonstanciée et convaincante, point par point, argument par argument, à leurs griefs. Pour éviter d'inutiles redites, la Cour se limitera ici à souligner les points les plus pertinents, tout en renvoyant à la motivation de la décision attaquée – qui ne prête pas le flanc à la critique – par adoption de motifs pour le surplus. S'agissant en premier lieu de l'argumentation des appelants consistant à dire que le congé qui leur a été signifié serait abusif, certes, comme ils le soutiennent en définitive, la proximité temporelle entre les prétentions des locataires et la résiliation du bail par les bailleurs peut constituer un indice laissant à penser que ceux-ci ont résilié le bail en raison de prétentions qu'ils estiment trop fréquentes. Il n'en demeure pas moins qu'à lui seul, cet élément n'est pas suffisant pour démontrer le caractère abusif de la résiliation litigieuse. En effet, il ne suffit pas aux locataires de démontrer qu'ils ont émis des prétentions justifiées peu de temps avant la résiliation du contrat de bail – prétentions auxquelles les défendeurs ont du reste toujours donné suite avec diligence, ce qui démontre qu'ils les considéraient comme justifiées – pour admettre que le congé tombe sous le coup de l'art. 271a al. 1 let. a CO (cf. jugement entreprise, p. 10). Retenir le contraire reviendrait à limiter de manière inadmissible, voire à supprimer, le droit des bailleurs de résilier, ce qui est par essence contraire à la liberté contractuelle dans laquelle s'inscrit le droit du bail. Il faut par ailleurs admettre que si les bailleurs avaient eu l'intention de résilier le contrat de bail les liant aux locataires en raison

du fait qu'ils jugeaient les revendications de ces derniers trop fréquentes, ils leur auraient suffi de leur signifier leur congé bien plus tôt, vu le nombre de prétentions – notamment en réparation de défauts affectant la chose louée – que les intéressés ont émises tout au long du bail (idem, p. 13). Dès lors, il n'était en tout cas pas arbitraire, ni même erroné, de retenir, comme l'ont fait les premiers juges, que les demandeurs n'ont pas établi à satisfaction de droit que la résiliation litigieuse est abusive au motif qu'ils ont fait valoir de bonne foi des prétentions découlant dudit contrat (ibidem), ce qui suffit à écarter définitivement leurs griefs sur ces différents points. S'agissant ensuite de l'argumentation des appelants consistant à dire que le congé qui leur a été signifié serait contraire à la bonne foi – au motif qu'il repose sur des motifs fallacieux –, force est de constater que, malgré les (très) nombreux manquements relevés et retenus par les premiers juges – soit la destruction volontaire d'un barbecue faisant partie du bail (cf. décision attaquée, p. 14), un manque d'entretien de la haie entourant leur parcelle (idem, p. 16), la possession de plusieurs chats en violation du bail (idem, p. 17), un manque d'entretien de la hotte de ventilation de la cuisine (idem, p. 18), le paiement tardif du solde du décompte de frais accessoires relatifs à l'exercice 2018/2019 (idem, p. 19) et un comportement incorrect vis-à-vis des bailleurs (idem, p. 23) –, les appelants sont visiblement persuadés de leur bon droit. Ce faisant, ils négligent, une fois encore, ostensiblement le fait que le Tribunal des baux a répondu de manière circonstanciée et convaincante, point par point, argument par argument, à leurs griefs.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 Quoi qu'il en soit, étant rappelé ici qu'il suffit qu'un seul des motifs de résiliation invoqués par le bailleur soit établi pour que le congé soit validé (cf. arrêt TF 4C\_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2), force est de constater que le congé litigieux repose non pas sur un, mais sur pas moins de six motifs avérés de résiliation. Il ne saurait dès lors être retenu qu'il était contraire aux règles de la bonne foi. Pour n'en souligner qu'un, la Cour constate que le contenu et le ton des différents courriers et courriels adressés par les locataires aux bailleurs interpellent – pour ne pas dire qu'ils sont choquants – et traduisent un manque de respect total des premiers à l'égard des seconds, lequel est totalement inadmissible. Ils interpellent d'autant plus dans le contexte qui nous occupe ici – à savoir une relation bailleurs-locataires –, dans la mesure où il ressort du dossier de la cause que non seulement les bailleurs ont toujours réagi avec la plus grande diligence pour remédier aux défauts qui leur ont été annoncés par leurs locataires, mais bien plus encore et surtout, ils se sont toujours montrés adéquats et courtois en retour. Dans ces circonstances, on ne peut qu'admettre, avec les premiers juges, que les relations entre les parties se sont fortement dégradées avec le temps jusqu'à en devenir délétères, sans que les bailleurs n'en soient aucunement responsables. Dans la mesure où ces derniers sont les voisins directs de leurs locataires, il est parfaitement compréhensible qu'ils aient préféré se séparer de ceux-ci en raison des très mauvaises relations qu'ils entretiennent avec eux (cf. décision attaquée, p. 23). En définitive, il n'est en tout cas pas arbitraire, ni même erroné, de retenir, comme l'ont fait les premiers juges, que le congé litigieux n'est pas abusif ; en effet, il répond à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, de sorte qu'il est exclu de le considérer comme purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. Les motifs retenus par les premiers juges, qui ne prêtent pas le flanc à la critique, sont dès lors confirmés. 3. Subsidièrement, pour le cas où la résiliation serait déclarée valable, les appelants concluent à ce qu'une prolongation bail de trois ans, jusqu'au 30 septembre 2023, leur soit accordée. Invoquant une violation de l'art. 272 CO, et se référant aux éléments allégués en première instance, les intéressés font valoir en premier

lieu que le bail durait depuis près de 10 ans lorsque les premiers juges ont rendu la décision entreprise, durée qui est désormais atteinte. Or, tout en soutenant que le Tribunal des baux n'a pas suffisamment pris en considération cet élément, ils en déduisent qu'ils seraient désormais profondément enracinés dans leur quartier, respectivement dans leur commune de domicile. En second lieu, ils soutiennent que les premiers juges n'ont pas suffisamment pris en considération la structure familiale particulière de leur famille, qui réunit trois générations sous le même toit. Ainsi, ils considèrent que c'est à tort que les premiers juges se sont fondés exclusivement sur le taux de vacance général en vigueur dans leur commune pour juger de la difficulté à trouver un logement de remplacement approprié. Ce critère ne serait, selon eux, pas suffisant et en tout cas pas déterminant dans le cas particulier, dès lors qu'il n'existerait prétendument aucun logement identique ou, à tout le moins, similaire au leur dans un rayon de 10 kilomètres. Enfin, ils contestent fermement qu'un quelconque comportement inapproprié vis-à-vis de leurs bailleurs puisse leur être imputé, contrairement à ce qui a faussement été retenu par le Tribunal des baux (cf. appel, ch. III, p. 15 ss).

#### **E. 10**

ans implique nécessairement des attaches et habitudes dans le quartier et la localité – problématique qui, en l'état, peut souffrir de demeurer ouverte –, il n'en demeure pas moins que les intéressés occupaient leur appartement depuis moins de huit ans lorsqu'ils ont reçu la résiliation litigieuse. Ils n'ont du reste même pas tenté de démontrer leur enracinement dans leur quartier et leur commune de domicile d'une quelconque autre manière – au moyen d'une attestation de voisinage, par exemple –, se bornant à articuler l'essentiel de leur argumentation autour du seul critère abstrait de la durée formelle de leur bail. Ils doivent par conséquent en subir les conséquences. Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que la pesée des intérêts en présence a été soigneusement effectuée par les premiers juges et ne prête pas le flanc à la critique, étant rappelé que, s'agissant d'une question d'appréciation, l'instance d'appel peut s'autoriser une certaine retenue et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt TF 5A\_243/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). 4. Dans un ultime moyen (cf. appel ch. IV, p. 17 s.), les appelants invoquent une violation des art. 106 et 107 CPC. En bref, tout en soulignant que leur conclusion tendant à la prolongation du bail a été partiellement admise, ils font valoir pour l'essentiel que les circonstances particulières du cas d'espèce rendaient la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable, ce qui aurait dû conduire les premiers juges à répartir les dépens à raison de  $\frac{3}{4}$  à leur charge et  $\frac{1}{4}$  à la charge des intimés. 4.1. Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Cette réglementation octroie au juge un large pouvoir d'appréciation en particulier quant au poids accordé aux diverses conclusions litigieuses (TF 5D\_108/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.1 et les arrêts cités). L'art. 106 CPC suppose une répartition des frais et dépens " en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties ". Le poids accordé à ces conclusions peut être apprécié d'après divers critères : leur importance dans le litige, ce qui a été alloué ou le travail occasionné (arrêt TF 5D\_108/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.2). Le juge peut notamment prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, de même que le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe. Il peut donc pondérer ce que chaque partie obtient en tenant compte du fait que certaines prétentions sont plus importantes que d'autres dans le procès (TF 5A\_140/2019

précité consid. 5.1.1 et les réf. citées). Le principe selon lequel les frais doivent être répartis selon l'issue du procès repose sur l'idée que les frais doivent être supportés par

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 celui qui les a occasionnés, étant présumé que tel est le cas de la partie qui succombe (arrêt TF 5A\_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1). Le tribunal peut toutefois s'écarter des règles érigées à l'art. 106 CPC et répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), dans les hypothèses prévues par l'art. 107 CPC, notamment lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (ATF 139 III 33 consid. 4.2 ; arrêt TF 5A\_5/2019 précité consid. 3.3.1). Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais seront répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; arrêt TF 5A\_140/2019 précité consid. 5.1.2). Le fait qu'une partie succombe ou non se détermine en fonction du résultat final de la procédure et non en fonction du fait que certains moyens d'attaque ou de défense ont été admis (arrêt TF 5A\_924/2016 du 28 juillet 2017 consid. 6.2 ; COLOMBINI, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, art. 106 n. 1.1.1). 4.2. En l'espèce, à l'instar des premiers juges (cf. décision attaquée, consid. 4, p. 27 s.), il y a lieu d'admettre que les demandeurs ont succombé dans une large mesure, dès lors que leur conclusion principale tendant à l'annulation de la résiliation du contrat de bail a été rejetée et que leur conclusion subsidiaire tendant à une prolongation du bail pour une durée de quatre ans n'a été que très partiellement admise. Les demandeurs ont ainsi obtenu très partiellement gain de cause sur un grief secondaire, lequel n'a nécessité que 4 pages de développement sur les 30 que compte la décision entreprise. On ajoutera encore que la prolongation unique et réduite accordée aux locataires résulte essentiellement de la durée de la présente procédure et non du bien-fondé de leur conclusion en prolongation du bail. Par conséquent, et compte tenu du large pouvoir d'appréciation reconnu aux premiers juges en la matière, ceux-ci n'ont pas violé le droit fédéral en considérant que les demandeurs devaient assumer l'entier des dépens. 5. Les frais de la procédure d'appel sont mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 5.1. 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). 5.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal. 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) avec majoration en fonction de la valeur litigieuse lorsqu'elle est supérieure ou égale à CHF 42'000.- (art. 66 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, hormis pour les frais de copie, de port et de téléphone qui sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 LTVA). En l'espèce, sur la base de la liste de frais produite le 22 novembre 2022, la Cour fait globalement droit aux prétentions de Me Julien Francey et retient qu'il a consacré utilement 10h25 heures à la

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 défense de ses mandants ce qui correspond à des honoraires de CHF 2'604.25. Compte tenu de la valeur litigieuse de CHF 72'000.- (majoration de 25,80 %, soit CHF 671.90) et du forfait correspondance de CHF 150.-, les honoraires sont fixés à CHF 3'426.15. S'y ajoutent les débours par CHF 137.70 (5 % de CHF 2'754.25) et la TVA (7.7 % de 3'563.85) par CHF 274.40. Par conséquent, les dépens des intimés sont fixés à CHF 3'838.25 pour l'appel. la Cour arrête : I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. Les frais sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux. Il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure d'appel. Les dépens, dus à D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, sont fixés au montant de CHF 3'838.25, TVA par CHF 274.40 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 21 décembre 2022/Ida La Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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