

FR_GERICHTE 102 2022 2 vom 17. Juni 2022

FR Kantonsgericht, 2022-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_2

FR: FR_GERICHTE 102 2022 2 du 17 juin 2022

IT: FR_GERICHTE 102 2022 2 del 17 giugno 2022

Regeste

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

Erwägungen

E. 29

février 2020. Sur la base de trois devis, elle leur a réclamé le paiement d'un montant total de CHF 4'829.50 au titre de frais de réfection des dégâts en question. La bailleresse a en outre requis le paiement du loyer du mois de mars 2020 par CHF 1'600.-. C. Le 30 avril 2020, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de bail à loyer de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête tendant à ce que la bailleresse soit condamnée à leur verser une somme de CHF 27'200.-, plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er mai 2020, au titre de loyers payés en trop, respectivement à ce que la garantie de loyer versée auprès de F._____ soit libérée en leur faveur, le tout avec suite de dépens. Le 8 octobre 2020 – soit dans les 30 jours qui ont suivi l'échec de la conciliation –, ils ont porté le litige devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Broye (ci-après : le Tribunal des baux). A cette occasion, ils ont pour l'essentiel repris les conclusions prises à l'appui de leur requête de conciliation du 30 avril 2020, sauf à réclamer un montant de CHF 33'600.- au titre de loyers payés en trop. Le 14 janvier 2021, la défenderesse a conclu, principalement, au rejet de la demande. Par la même occasion, elle a pris des conclusions reconventionnelles tendant à ce que les locataires soient astreints à lui verser les montants de CHF 2'825.- au titre de loyers supplémentaires relatifs à la période comprise entre le 1er juillet 2014 et le 29 février 2020, respectivement de CHF 1'600.- (plus intérêts à 5 % l'an dès le 31 mars 2020) au titre de loyer afférant au mois de mars 2020 et de CHF 4'829.50 (plus intérêts à 5 % l'an dès le 29 février 2020) au titre de frais de réparation de dégâts dont ils seraient prétendument responsables et, enfin, à ce que la garantie de loyer constituée auprès de F._____ soit libérée en sa faveur, cette dernière somme étant déduite des montants réclamés aux locataires, le tout avec suite de dépens à la charge de ces derniers. Les demandeurs ont déposé une réplique et réponse sur la demande reconventionnelle en date du 23 avril 2021. Tout en maintenant les conclusions de leur demande, ils ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle, avec suite de dépens.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 10 Pour sa part, la défenderesse a déposé une duplique en date du 28 juin 2021, tout en maintenant les conclusions prises à l'appui de sa réponse et demande reconventionnelle du 14 janvier 2021. D. Par décision du 10 novembre 2021, le Tribunal des baux a, d'une part, partiellement admis la demande déposée le 8 octobre 2020 par C._____ et B._____ et, d'autre part, intégralement rejeté les conclusions reconventionnelles formulées par la société A._____. Ce faisant, il a condamné celle-ci à payer à ceux-là un montant de CHF 33'600.-, avec intérêts à 5 % l'an dès l'entrée en force

de la décision (ch. 1 du dispositif) et a ordonné la libération de la garantie de loyer constituée auprès de F. _____ en faveur des locataires (ch. 2 du dispositif), avec suite de dépens à la charge de la bailleuse (ch. 3 du dispositif). E. Le 6 janvier 2022, A. _____ a fait appel de cette décision. Elle conclut à l'admission de son appel et à la réformation des chiffres 1 et 3 du dispositif de la décision entreprise, en ce sens qu'elle soit condamnée à payer aux demandeurs un montant total de CHF 14'486.-, avec intérêts à 5 % l'an dès l'entrée en force de la décision attaquée, chaque partie supportant ses propres dépens de première instance, le tout avec suite de dépens d'appel à la charge des intimés. Le 9 février 2022, C. _____ et B. _____ ont conclu au rejet de l'appel du 6 janvier 2022, avec suite de dépens. Par courrier du 12 avril 2022, le conseil des intimés a déposé sa liste de frais, ainsi qu'une détermination spontanée. Par courrier du 21 avril 2022, le défenseur de l'appelante a également déposé sa liste de frais ainsi qu'une réplique spontanée sur la détermination précitée. 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 de première instance est supérieure à CHF 10'000.-, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. La valeur litigieuse devant la Cour s'élève à CHF 19'114.-, si bien que la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF). 1.2. Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux du 10 novembre 2021 est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée à l'appelante le 26 novembre 2021, l'appel du 6 janvier 2022 a été interjeté en temps utile, compte tenu des fêtes judiciaires de Noël (art. 145 al. 1 let. c CPC). Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme. 1.3. Selon une jurisprudence constante, l'intimé peut lui aussi – sans introduire d'appel joint – présenter des griefs dans sa réponse à l'appel, si ceux-ci visent à exposer que malgré le bien-fondé des griefs de l'appelant, ou même en s'écarter des constats et du raisonnement juridique du jugement de première instance, celui-ci est correct dans son résultat. L'intimé à l'appel peut ainsi

Tribunal cantonal TC Page 4 de 10 critiquer dans sa réponse les considérants et les constats du jugement attaqué qui pourraient lui être défavorables au cas où l'instance d'appel jugerait la cause différemment (cf. ATF 140 III 86 consid. 2; ATF 135 IV 56 consid. 4.2 / JdT 2010 IV 43; arrêt TF 5A_660/2014 du 17.6.2015 consid. 4.2; arrêt TF 5D_148/2013 du 10.1.2014 consid. 5.2.2). A cet égard, les exigences de motivation sont les mêmes que pour le mémoire d'appel (cf. arrêt TF 5A_660/2014 du 17.6.2015 c. 4.2; arrêt TF 5A_438/2012 du 27.8.2012 c. cons. 2.4 et réf.). En l'espèce, bien qu'ils n'aient pas déposé d'appel ni d'appel joint, les intimés ont présenté et motivé, conformément aux exigences rappelées ci-dessus, de tels griefs dans leur réponse à l'appel du 9 février 2022 (cf. réponse, ad motifs, let. A, p. 2 ss), si bien qu'il y a lieu d'admettre qu'ils sont recevables en la forme. 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. 2. L'appelante invoque une constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC), respectivement une violation du droit (art. 310 let. a CPC), singulièrement de l'art. 269a CO (cf. mémoire d'appel, ad motifs, p. 3, 1er et 2e §). 2.1. Le Tribunal des baux a considéré et retenu que le loyer initial

net de CHF 1'600.- par mois fixé dans le contrat de bail à loyer pour habitation conclu entre les parties le 20 juin 2014 était nul, la bailleuse ayant omis d'y annexer la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer alors qu'elle était obligatoire dans le canton de Fribourg. Il appartenait donc aux premiers juges de fixer le loyer mensuel net admissible, ce qu'ils ont fait en appliquant la méthode absolue et en se fondant sur le calcul du rendement brut, en application de l'art. 269a let. c CO, l'immeuble ayant été construit en 2013, soit il y a moins de 10 ans (cf. décision attaquée, p. 6 ss, consid. 2 a) à d)). 2.2. L'appelante ne critique pas l'application, par les premiers juges, de la méthode du rendement brut. Elle ne conteste pas davantage la fixation du montant total de l'investissement dans l'acquisition et la construction de l'immeuble en cause, arrêté par le Tribunal des baux à CHF 1'090'117.50. Elle conteste en revanche les taux hypothécaires retenus et appliqués par les premiers juges, faisant valoir pour l'essentiel que la variation du taux hypothécaire de référence constitue un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, qui n'a pas besoin d'être allégué ni prouvé, si bien qu'il échappe au fardeau de la preuve et de l'allégation et doit en définitive être pris en considération d'office par le juge. Elle en déduit que les premiers juges ne pouvaient, sauf à verser dans l'arbitraire, s'écarter des variations du taux hypothécaire de référence pour y substituer des taux et périodes de variations incorrects au motif que ceux-ci ressortent d'une pièce versée au dossier par la bailleuse, que celle-ci n'a d'ailleurs même pas explicitement et valablement alléguée dans ses écritures. Dans ce contexte, elle soutient par ailleurs que le fait que la maxime de disposition soit applicable n'y change rien (cf. mémoire d'appel, ch. I, p. 3 ss). En ce qui les concerne, les intimés contestent le montant total de l'investissement dans l'acquisition et la construction de l'immeuble en cause, fixé à CHF 1'090'117.50. En résumé, tout comme en première instance déjà, ils considèrent que les documents produits par la bailleuse et défenderesse ne sont pas suffisants pour déterminer le coût effectif de la construction, si bien que

Tribunal cantonal TC Page 5 de 10 l'intéressée aurait dû être sanctionnée conformément à la possibilité offerte par l'art. 164 CPC qui prévoit que lorsqu'une partie refuse de collaborer sans motif valable, le tribunal en tient compte lors de l'appréciation des preuves. Ils soulignent que, selon la doctrine et la jurisprudence, si le bailleur ne fournit pas les pièces nécessaires au calcul de rendement et que le juge ne dispose pas non plus de statistiques cantonales ou communales, ce dernier peut inférer de ce refus que le bailleur cache un rendement abusif ou un loyer ne se situant pas dans la limite des loyers usuels du quartier et fixer le loyer initial non abusif en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables. Ces circonstances auraient, selon eux, dû conduire les premiers juges à admettre intégralement leurs conclusions « car elles étaient raisonnables, fondées sur le loyer statistique de CHF 1'100.- pour un logement de trois pièces dans le canton de Fribourg, en 2010 et 2015 » (cf. réponse, ad motifs, let. A, p. 2 ss). 2.3. S'appuyant largement sur les allégués, moyens et conclusions des parties et tout particulièrement sur ceux de la défenderesse, les premiers juges ont considéré et retenu que dans son document de calcul du rendement brut admissible (cf. pièce 18 de la défenderesse), la société A. _____ s'est basée sur un taux hypothécaire de référence de 2 % lors de la conclusion du contrat de bail en 2014, de 1.75 % en 2015, de 1.5 % de 2016 à 2019 et de 1.25 % en 2020. La défenderesse a ensuite majoré ces taux de 2 %, de sorte qu'elle a appliqué un taux de rendement de 4 % en 2014, de 3.75 % en 2015, de 3.5 % de 2016 à 2019 et de 3.25 % en 2020. Les demandeurs ayant admis que le loyer admissible soit fixé d'année en année en fonction de ces taux (cf. ch. 20 à 23, let. i, de la réplique du 23

avril 2021), il sera procédé de la sorte, dès lors que, comme C. _____ et B. _____ l'ont relevé à juste titre dans leur réplique, le juge ne peut pas tenir compte de faits et de moyens de preuve contre la volonté des parties dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale applicable à la présente procédure (cf. décision entreprise, consid. 2. d), p. 11 s. et réf. citées). 2.4. Le Tribunal des baux a correctement exposé les énoncés de faits légaux, la doctrine et la jurisprudence relatifs aux art. 269 ss CO, si bien qu'il suffit d'y renvoyer pour ajouter qu'aux termes de l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Toutefois, selon l'art. 269a let. c CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, comme c'est le cas en l'espèce, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais. Le calcul du rendement brut sert à déterminer les loyers admissibles par rapport au coût de revient de l'immeuble et s'applique avant tout dans le cadre d'une contestation du loyer initial (LACHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, 2019, n. 21.6.2 p. 618 et réf. citées). Pour apprécier le critère de l'art. 269a let. c CO, les coûts du propriétaire, tels que les coûts financiers, les frais d'entretien et les charges courantes, sont pris en compte en fonction de données générales et abstraites, lors de la fixation du taux de rendement admissible (ibidem). Le taux de rendement admissible se définit au regard de la nécessité d'obtenir un rendement brut devant « couvrir les frais ». Ce rendement brut doit donc être suffisant pour que le bailleur puisse rentabiliser son capital propre et assumer ses charges financières (intérêts des fonds empruntés), ses charges courantes et ses frais d'entretien. En cumulant ces divers postes en fonction des données générales, la pratique retient un taux admissible de l'ordre de 2 % à 2,5 %, voire 3 % au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (ATF 118 II 124 consid. 5; WEBER, Basler Kommentar OR, 7e éd., 2020, art. 269a n. 13; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, 2016, art. 269a n. 106; LACHAT/STASTNY, n. 21.6.7 p. 620 s.).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 En règle générale, il s'impose de tenir compte du taux de référence publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), conformément à l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF (LACHAT/STASTNY, n. 21.3.2.4 p. 589 s.). S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral a récemment procédé à un revirement de jurisprudence en matière de calcul de rendement net. Il admet désormais que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2 %, et non plus à 0,5 %, en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4). Il a tenu compte du fait que le taux hypothécaire de référence est historiquement bas, avec pour conséquence que les calculs de rendement opérés sur cette base aboutissent à un rendement insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les autres propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (ibidem). Si cette jurisprudence a été rendue à l'aune de l'art. 269 CO, elle suppose logiquement de réévaluer le taux de rendement admissible en matière de calcul du rendement brut. Comme le relève CONOD, il serait sinon difficilement compréhensible que pour un immeuble récent, le rendement soit inférieur sur la base d'un calcul de rendement brut par rapport à un calcul de rendement net. Ainsi, la majoration de 2 à 2,5 % doit être réévaluée à hauteur de l'ordre de 3,5 à 4 % (CONOD, Rendement net art. 269 CO; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres, commentaire de l'arrêt TF 4A_554/2019 du 26 octobre 2020, in Newsletter bail.ch décembre 2020, p. 7). 2.5. Dans un arrêt relativement récent, le Tribunal fédéral a considéré que les art. 151 et 247 al. 2 let. a CPC ne remettent pas en cause la

maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC). Il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent. Cette maxime est pleinement applicable pour les contestations en matière de bail à loyer (cf. arrêt TF 4A_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 7 et réf. citées). Comme le rappellent BOHNET/JEANNIN, cet arrêt illustre l'opposition classique entre maxime des débats et maxime inquisitoire d'une part, maxime de disposition et maxime d'office de l'autre. Ces deux paires de maximes répondent à des questions différentes : la maxime inquisitoire (que ce soit dans sa forme pure ou atténuée, la maxime inquisitoire sociale) et la maxime des débats répondent à la question de savoir à qui – du tribunal ou des parties – incombe la tâche d'alléguer et d'apporter les preuves des faits pertinents; en application de la maxime des débats, cette tâche incombe aux parties, en application de la maxime inquisitoire « pure » au tribunal. Lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire sociale, la responsabilité pour l'établissement de l'état de fait est partagée : le juge de première instance n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; il doit en revanche interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisent à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, le juge doit inviter cette partie à compléter ses moyens. La maxime d'office et la maxime de disposition traitent d'une autre question, celle de la maîtrise de l'objet du litige. En application de la maxime de disposition, les parties ont l'initiative du procès, de son objet et de son déroulement. Ce sont les parties qui déterminent les prétentions qu'elles entendent faire valoir. Le respect de la maxime de disposition suppose que le tribunal demeure dans le cadre des conclusions prises par les parties. Il ne saurait attribuer à une partie plus ou autre chose que ce qu'elle a réclamé (*ne eat iudex ultra petita partium*). Lorsque s'applique la maxime d'office en revanche, l'objet du procès relève du tribunal, qui peut aller au-delà des conclusions des parties. Cela suppose naturellement que le tribunal puisse établir les faits d'office. Cette maxime se combine

Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 dès lors avec la maxime inquisitoire pure alors que, dans les procès soumis à la maxime des débats et à la maxime inquisitoire sociale, la maxime de disposition est applicable. En d'autres termes, en vertu de la maxime inquisitoire sociale, le tribunal doit uniquement rendre attentive la partie aux faits qu'elle a omis d'alléguer ou de prouver, lorsque celle-ci fait valoir une prétention pour laquelle les faits en question sont pertinents. Les juges n'ont pas pour tâche d'inciter les parties à faire valoir des prétentions supplémentaires. Ce n'est que si la maxime d'office est applicable qu'ils peuvent allouer à une partie plus ou autre chose que ce qu'elle a fait valoir. Selon les auteurs précités, un constat semblable s'impose pour les faits notoires : ce n'est pas parce que le tribunal doit prendre en compte d'office ces faits (art. 151 CPC) qu'il devrait accorder à la partie une prétention découlant de ce fait et que la partie n'a pas fait valoir (BOHNET/JEANNIN, Maxime inquisitoire et maxime d'office, art. 58, 151, 247 al. 2 let. a CPC ; 269a let. e CO, commentaire de l'arrêt 4A_36/2017 du 2 mars 2017, in Newsletter bail.ch avril 2017, p. 53 et réf. citées). 2.6. En l'espèce, l'appelante se méprend sur la portée de l'art. 151 CPC. Certes, comme elle le soutient en définitive, la variation du taux hypothécaire de référence est un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, qui ne doit être ni allégué ni prouvé, de sorte qu'il appartenait en principe aux premiers juges d'en tenir compte d'office (cf. supra consid. 2.5). Certes encore, la maxime inquisitoire sociale exige du juge qu'il interpelle les parties, voire recherche les faits, en cas de doute sur le caractère complet des allégations et offres de preuve. Il n'en demeure pas moins, comme exposé plus haut (*ibidem*), que les art.

151 et 247 al. 2 let. a CPC ne remettent pas en cause la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC), si bien qu'il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent. Dans le cas particulier, les premiers juges ont fondé le calcul de rendement brut litigieux sur l'indication des taux hypothécaires allégués par la défenderesse dans sa réponse du 14 janvier 2021 (cf. allégué n° 22 de la réponse et pièce 18 du bordereau de celle-ci; DO/21 ss), lesquels ont été intégralement admis par les demandeurs dans leur réplique et réponse du 23 avril 2021 (cf. DO/67 ss). Dès lors que la maxime de disposition était applicable, les premiers juges ont considéré et retenu qu'ils étaient liés par les allégations et moyens de preuves des parties, de sorte qu'ils ne pouvaient attribuer à l'une ou l'autre d'entre elles ni plus ni autre chose que ce que ce qu'elle demandait quand bien même sa prétention reposait sur un fait notoire qui, en principe, aurait dû être pris en compte d'office (cf. décision entreprise, consid. 2. d), p. 11 s. et réf. citées et supra consid. 2.3 pour une retranscription des motifs). Quoiqu'en dise l'appelante, ces considérations sont pertinentes et ne prêtent pas le flanc à la critique. En réalité, elle semble méconnaître la portée des différentes maximes au procès. C'est le lieu de lui rappeler que ce n'est que si la maxime d'office est applicable que le juge peut allouer à une partie plus ou autre chose que ce qu'elle a fait valoir (cf. supra consid. 2.5). Pour le surplus, la maxime inquisitoire sociale ne lui est d'aucun secours. S'il est exact qu'elle a été conçue pour venir en aide à la partie économiquement faible – a fortiori si elle n'est pas assistée d'un avocat –, il n'en demeure pas moins que le tribunal doit appliquer la maxime inquisitoire sociale avec retenue lorsqu'une partie est assistée d'un avocat (cf. CR CPC-TAPPY, 2e éd., 2019, art. 247 n. 25 et réf. citées). Or, dans le cas d'espèce et comme l'ont relevé à juste titre les intimés (cf. infra consid. 3.1), la bailleresse était la partie présumée forte, de surcroît assistée par un avocat, si bien que le Tribunal des baux devait faire preuve de retenue, sans se livrer à des investigations de sa propre initiative, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (cf. ATF 141 III 569

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 consid. 2.3.1 et les références citées). Les premiers juges pouvaient en conséquence partir du postulat que les faits et les offres de preuves avaient été présentés de manière complète. En définitive, la bailleresse et défenderesse qui, dans sa réponse du 14 janvier 2021 (DO/21 ss), s'est limitée à renvoyer à un calcul de rendement brut admissible effectué par sa fiduciaire, alors qu'elle était pourtant représentée par un avocat, ne peut s'en prendre qu'à elle-même et doit en subir les conséquences. L'appel doit en conséquence être rejeté sur ce point. 3. Dans un second et ultime moyen (cf. mémoire d'appel, ch. II, p. 5 ss), l'appelante fait valoir pour l'essentiel que le taux hypothécaire de référence aurait dû être majoré de 3.5 % – et non pas de 0.5 % seulement, comme retenu à tort par les premiers juges – pour aboutir à un taux de rendement brut admissible de 5.5 % pour la période du 1er juillet 2014 au 31 mai 2015, respectivement de 5.25 % du 1er juin 2015 au 31 mai 2017 et de 5 % du 1er juin 2017 au 28 février 2020. En bref, se référant à la jurisprudence publiée aux ATF 147 III 14, elle rappelle que, s'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral a récemment procédé à un revirement de jurisprudence en matière de calcul du rendement net. Ainsi et pour tenir compte du fait que le taux hypothécaire de référence est historiquement bas – avec pour conséquence que les calculs de rendement opérés sur cette base aboutissent à un rendement insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les autres propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques –, il est désormais admis que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2 %, et non plus à 0,5 %, en

sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 % (arrêt précité consid. 8.4). Elle relève ensuite que cette jurisprudence a été rendue à l'aune de l'art. 269 CO, si bien que le taux de rendement admissible en matière de calcul du rendement brut doit être réévalué en conséquence, comme préconisé par la doctrine et par la jurisprudence. Se référant en particulier à CONOD (cité supra consid. 2.4) et à un arrêt du Tribunal cantonal vaudois (cf. arrêt TC/VD du 1er avril 2021 dans la cause n° XA19.005612-200840 162), elle fait valoir dans ce contexte qu'il serait sinon difficilement compréhensible que pour un immeuble récent, le rendement soit inférieur sur la base d'un calcul de rendement brut par rapport à un calcul de rendement net. Ainsi, la majoration de 2 à 2.5 % doit être réévaluée à hauteur de l'ordre de 3.5 à 4 %. Elle relève finalement que certains auteurs, dont STASTNY (in Questions choisies en matière de droit du bail, plaidoyer 3/2017, p. 39 n° 23 et les réf. citées), vont jusqu'à plaider pour une majoration de l'ordre de 5 %. En somme, elle soutient qu'au moment d'opérer le calcul du rendement brut admissible litigieux, les premiers juges ont ignoré de manière crasse le revirement jurisprudentiel intervenu. 3.1. De leur côté, les intimés estiment en substance qu'il n'y a aucune raison de s'écarter des taux de rendement admis par les parties, car la bailleresse était la partie présumée forte, de surcroît assistée par un avocat, si bien que le Tribunal des baux devait faire preuve de retenue, sans se livrer à des investigations de sa propre initiative, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Ils rappellent également que l'intéressée évoquait, dans sa réponse du 14 janvier 2021 déjà, le revirement jurisprudentiel dont elle se prévaut à nouveau en appel, sans pour autant en tirer de conséquences quant à la majoration des taux hypothécaires pris en considération. En tout état de cause, ils estiment qu'il n'y pas lieu d'appliquer la jurisprudence en question, dès lors que l'application des taux de rendement admis par les parties n'aboutit nullement à un loyer dérisoire, contrairement à l'arrêt dont il est ici question (cf. mémoire de réponse, let. B., p. 5 s. et réf. citées).

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 3.2. En l'espèce, il apparaît que l'appelante se méprend, une fois de plus, sur la portée des considérants de la décision entreprise. Contrairement à ce qu'elle prétend, les premiers juges n'ont pas méconnu l'existence de la jurisprudence qu'elle invoque puisqu'elle l'évoquait déjà dans sa réponse du 14 janvier 2021. Certes, compte tenu du revirement jurisprudentiel en question et des avis de doctrine qu'elle cite, il semble désormais admis – y compris en matière de calcul du rendement brut – que la majoration du taux hypothécaire de référence puisse être réévaluée pour tenir compte du fait que le taux de référence se situe – et ce, depuis quelques années déjà – à un niveau historiquement bas. Il n'en demeure pas moins, comme retenu à juste titre par les premiers juges et dès lors que la maxime de disposition était applicable, qu'ils étaient liés par les allégations et moyens de preuves des parties, si bien qu'ils ne pouvaient attribuer à l'une ou l'autre d'entre elles ni plus ni autre chose que ce que ce qu'elle demandait (cf. décision entreprise, consid. 2. d), p. 11 s. et réf. citées et supra consid. 2.3 pour une retranscription des motifs). Ce d'autant que, comme le relève les intimés à juste titre, la bailleresse était la partie présumée forte, de surcroît assistée par un avocat, si bien que le Tribunal des baux devait faire preuve de retenue, sans se livrer à des investigations de sa propre initiative, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (cf. mémoire de réponse, let. B., p. 5 s. et réf. citées). Or, dans le mémoire de réponse de son défenseur du 14 janvier 2021 (cf. allégué n° 22 de la réponse et pièce 18 du bordereau de celle-ci; DO/21 ss), la défenderesse a elle-même invoqué un taux de rendement admissible de 4 % en 2014, de 3.75 % en 2015, de 3.5 % de 2016 à 2019 et de 3.25 % en 2020 (cf. décision entreprise, consid. 2. d), p. 11 s. et réf. citées et supra consid. 2.3 pour une retranscription des motifs), de sorte qu'il n'y a

aucune raison de s'en écarter. Pour le surplus et pour autant que nécessaire, il y a lieu de renvoyer à ce qui a été dit plus haut (cf. supra consid. 2), dès lors que l'appelante se borne à reformuler les mêmes griefs. Il s'ensuit le rejet de l'appel sous cet angle également, ce qui scelle le sort de l'appel dans son ensemble, lequel doit être rejeté. Point n'est, dès lors, besoin d'examiner les griefs formulés par les intimés (cf. supra consid. 2.2, dernier §), étant néanmoins précisé ici que, sur la base d'un examen prima facie, ils n'apparaissent pas dépourvus de toute pertinence. 4. Compte tenu du rejet de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais opérée en première instance. 4.1. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 4.2. 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). 4.3. 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. 2 RJ dispose qu'en cas de fixation globale, comme en l'espèce (art. 64 al. 1 let. f RJ), l'autorité tiendra compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat ou de l'avocate ainsi que de l'intérêt et de la situation économique des parties. Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : en cas de fixation globale sans dépôt de liste, l'autorité tient équitablement compte des débours lors de la fixation de l'indemnité (art. 64 al. 4 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 de la loi du 12 juin 2009 sur la TVA [LTVA]; RS 641.20).

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 En l'espèce, compte tenu des éléments qui précèdent, les dépens des intimés sont globalement fixés à CHF 3'000.-, TVA en sus par CHF 231.-. la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Broye le 10 novembre 2021 est confirmée. II. Pour la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge de la société A._____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens de C._____ et B._____ sont fixés au montant de CHF 3'231.-, TVA par CHF 231.- 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 17 juin 2022/lda La Vice-Présidente : Le Greffier-rapporteur :

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