

FR_GERICHTE 102 2023 216 vom 16. April 2024

FR Kantonsgericht, 2024-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_216

FR: FR_GERICHTE 102 2023 216 du 16 avril 2024

IT: FR_GERICHTE 102 2023 216 del 16 aprile 2024

Regeste

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

Erwägungen

E. 19

septembre 2023, concluant à l'annulation de la prolongation du bail, à l'octroi d'une indemnité de la part de C._____ pour occupation illicite des locaux loués identique aux loyers perçus jusque- là et ce jusqu'à son départ des locaux et à l'annulation de leur condamnation à verser à C._____ la somme de CHF 27'000.-. Invitée à se prononcer sur cet appel, l'intimée a déposé une réponse le

E. 21

décembre 2023 concluant au rejet de l'appel de A._____ et B._____ et à l'octroi d'une indemnité de partie pour ses frais de défense à la charge de A._____ et B._____.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 13 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. 1.2. La valeur litigieuse devant la Cour est de CHF 77'400.- compte tenu de la condamnation des appelants à verser à l'intimée la somme de CHF 27'000.- avec intérêt à 5 % l'an et du fait que la prolongation du bail est également contestée et que les appelants réclament une indemnité pour occupation illicite des locaux par l'intimée pour la période du 1er novembre 2023 au 30 avril 2025 soit : CHF 140.- x 30 jours x 6 mois x 2 = CHF 50'400.-. 1.3. Le délai pour faire appel contre la décision du Tribunal des baux du 19 septembre 2023 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 22 septembre 2023, si bien que l'appel du 23 octobre 2023 a été déposé en temps utile. 1.4. Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est recevable en la forme. 1.5. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). Dans les cas soumis à la procédure simplifiée, comme en l'espèce (art. 243 al. 2 let. c CPC), la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 CPC; arrêt TC FR 102 2021 19 du 17 mai 2021 consid. 2.1). 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 concluent à ce que la demande en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail, et en

nullité de l'augmentation du loyer déposée le 21 avril 2022 par C. _____ à leur rencontre soit rejetée (ch. 1 du dispositif de la décision querellée), à l'annulation de la prolongation du bail à loyer pour une durée de deux ans (ch. 3 du dispositif de la décision querellée), à l'annulation de la nullité de l'augmentation de loyer du 1er novembre 2017 et de leur condamnation à verser à C. _____ la somme de CHF 27'000.- avec intérêt à 5 % l'an (ch. 4 du dispositif de la décision querellée), ainsi qu'à l'annulation de la répartition par moitié des frais judiciaires et du fait que chaque partie supporte ses dépens (ch. 5 du dispositif la décision querellée), de sorte que le chiffre 2 de la décision querellée entre en force. 3. Premièrement, les appelants contestent la prolongation du bail jusqu'au 30 avril 2025. 3.1. Le Tribunal des baux a retenu que bien qu'il se justifiait de donner du temps à l'intimée pour trouver une solution de remplacement et pour adoucir les conséquences pénibles de l'extinction du

Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 contrat, il n'était pas possible d'occulter l'intérêt des appelants, approchant également de l'âge de la retraite, à pouvoir exploiter rapidement leurs propres locaux afin de retrouver, eux-aussi, une source de revenus. Il a également relevé que lors de l'audience du 22 novembre 2022, l'intimée avait déclaré n'avoir pas encore mené de recherches pour trouver un nouvel établissement. Après une pesée des intérêts et un examen de la situation personnelle, familiale et financière des parties, le Tribunal des baux a estimé qu'il se justifiait de prolonger le bail pour une durée de deux ans. Le Tribunal des baux a ainsi retenu que tant l'intimée, 59 ans, que l'appelante, 61 ans, approchaient de l'âge de la retraite, et que la difficulté à retrouver du travail en se situant dans cette tranche d'âge s'avérait être globalement équivalente pour les deux parties. Il a également retenu que sur la base des avis de taxation produits, les revenus perçus par les parties étaient également pratiquement équivalents en tenant compte des loyers versés par l'intimée. Il a ainsi relevé que l'intimée réalisait un revenu de CHF 53'436.- pour l'année 2021 et son époux un revenu de CHF 81'866.-, alors que pour la même année, l'appelante avait réalisé CHF 28'791.- de revenu et son époux CHF 63'359.-, en sus des CHF 60'000.- de loyers perçus. De plus, la fortune nette de l'intimée a été déterminée comme s'élevant à CHF 414'333.- et celle des appelants à CHF 174'063.-. Enfin, le Tribunal des baux a retenu que les placements privés de l'intimée s'élevaient à CHF 219'545.- et ceux des appelants à CHF 100'000.-. En outre, le Tribunal des baux a relevé que, contrairement aux appelants, l'exploitation de la Buvette de "D. _____" constituait la seule source de revenu de l'intimée, de telle sorte que l'extinction du contrat mettrait un terme immédiat à son activité lucrative. Il précise qu'elle devrait donc trouver un autre local équivalent à celui de la Buvette de "D. _____", tant en termes de surface que de rendement, ce qui semblait difficile dans cette région, ce d'autant plus que, contrairement aux autres buvettes de la région, celle de "D. _____" était exploitée durant la saison hivernale. Il a également précisé que les buvettes d'alpage étaient peu nombreuses et que la probabilité d'en trouver une réunissant ces caractéristiques restait faible. Par ailleurs, il a été retenu que l'intimée avait toujours trois filles en cours de formation, alors que les appelants n'avaient de leur côté plus d'enfant à charge. Il a également été fait mention du fait que tant que les locaux étaient loués, les appelants continueraient à percevoir CHF 20'815.- de loyer par période d'exploitation. Dans ces circonstances, le Tribunal des baux a retenu que le besoin de l'intimée d'obtenir la prolongation du bail, pour avoir le temps de se retourner professionnellement, primait sur le besoin des bailleurs de voir partir leur locataire immédiatement. 3.2. Les appelants critiquent la prolongation du bail jusqu'au 30 avril 2025, en soulignant que le Tribunal des baux a retenu un besoin urgent. Ils soulignent que les besoins propres du bailleur, ou de ses

proches, d'occuper les locaux loués qui font l'objet de la résiliation, prévalent généralement sur les intérêts des locataires. Ils sont également d'avis que le but de la prolongation n'est pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable. Bien que le Tribunal des baux ait admis les circonstances pénibles pour la locataire s'agissant de l'absence de locaux de remplacement, les appelants reprochent à celui-ci de ne pas en avoir tenu compte à la lumière de la jurisprudence fédérale. D'après les appelants, l'intimée n'a fait aucune recherche de locaux de remplacement. Ce constat est partagé par le Tribunal des baux mais, selon les appelants, celui-ci n'en tire pas de conséquences sur le plan de la preuve des conséquences pénibles qui est à la charge de la locataire (art. 8 CC). Les appelants sont donc d'avis que le constat que l'intimée n'ait pas fait de recherche de locaux de remplacement devait conduire au rejet de la

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 demande de prolongation du contrat de bail sans autre considération, faute d'apporter la preuve par l'intimée des conséquences pénibles de la résiliation dont elle supporte la charge. Ils soulignent également que le Tribunal des baux semblait retenir comme de notoriété publique qu'il n'existait pas d'offres de buvettes d'alpages sur le marché et que, ce faisant, il estimait que la locataire était en droit de trouver un établissement public de remplacement identique aux locaux litigieux. Les appelants contestent cela, du fait que selon la jurisprudence, le locataire ne peut pas prétendre à des locaux de remplacement absolument identiques à celui qu'il doit quitter. Ils relèvent également le fait que l'établissement public ne soit exploité qu'en hiver ne constitue pas un argument dès lors qu'il existe, selon eux, de nombreuses buvettes et établissements similaires dans les stations de ski de la région notamment. Toujours selon les appelants, le Tribunal des baux n'aurait pas suffisamment considéré le fait que la locataire n'avait pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement. En outre, s'agissant de la nature des locaux de remplacement, ils reprochent au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait que les locataires ne peuvent que prétendre à des locaux de remplacement équivalents et non pas identiques. Enfin, ils critiquent le fait que le Tribunal des baux ait semblé appliquer la maxime sociale, ce alors que l'intimée est assistée par un avocat spécialisé en droit du bail à loyer.

3.3. De son côté, l'intimée soutient que la jurisprudence évoquée par les appelants date d'une vingtaine d'années et que ces arrêts, une fois lus en entier, étaient déjà clairs et instaurent la nécessité d'une pesée des intérêts lorsque des besoins propres des bailleurs étaient en jeu. Selon l'intimée, ils ne permettent pas, *prima facie*, de refuser une prolongation de bail en pareille situation et, *a contrario*, les passages d'arrêts cités par les appelants précisent bien que le but de la prolongation n'est pas d'assurer au locataire le maintien indéfini d'une situation favorable. L'intimée allègue ensuite que, relativement au bail de locaux commerciaux, une prolongation est possible pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas. Selon la jurisprudence évoquée, 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, en procédant à la pesée des intérêts en présence. L'intimée estime que la position des appelants est particulièrement difficile à suivre. Elle est d'avis que les appelants prennent l'un ou l'autre élément qui pourrait être en leur faveur pour estimer qu'à lui seul celui-ci devrait être déterminant. Elle poursuit et estime que les appelants semblent remettre en question l'idée même d'une pesée des intérêts pour laquelle le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. L'intimée est également d'avis que l'argument selon lequel elle n'aurait pas encore fait de recherches pour trouver un nouveau local peut entrer en ligne de compte lors de la pesée des intérêts, mais

sans perdre de vue que la prolongation du bail vise justement à lui laisser du temps à cette fin. Elle considère ainsi que, dans la même lignée, les appelants se livrent à une lecture hasardeuse de la décision de première instance lorsqu'ils soutiennent qu'il y aurait eu une méprise entre la prétention à des locaux de remplacement équivalents et non pas identiques, chose que l'intimée estime n'avoir jamais remis en cause, tout comme les premiers juges. Enfin, l'intimée reproche aux appelants de considérer qu'il existe de nombreuses buvettes et établissements similaires dans la région dont la gérance est à remettre, alors même que ceux-ci clament haut et fort dans le même temps avoir un besoin propre urgent de leurs locaux, ce qu'elle trouve osé et contradictoire.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 3.4. 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 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 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 142 III 336 consid. 5.3.1, 116 II 446 consid. 3b; arrêt TF 4A_281/2008 du 12 septembre 2008 consid. 2.1; LACHAT, 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), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a. La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 consid. 3b; 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 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 5.1.2). 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 doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 145 II 49 consid. 3.3, 136 III 190 consid. 6). 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. 6). 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). 3.5. En l'espèce, la Cour tient en premier lieu à rappeler aux appelants que la seule invocation de critères relatifs au besoin urgent des bailleurs ne doit pas éclipser le fait que le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, pesée qui doit se faire certes au vu des critères évoqués par les appelants, mais également au regard de tous les éléments du cas d'espèce. Comme le soulèvent les appelants, le fait que la locataire n'ait pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement constitue un critère à prendre en compte lors de la pesée des intérêts en présence. Toutefois, il ne peut pour autant être fait fi d'autres critères tels que la durée du bail, la

Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 situation professionnelle et financière de chaque partie, leur comportement et la situation sur le marché des locaux commerciaux notamment. En ce qui concerne le grief relatif à l'absence de preuve par l'intimée des conséquences pénibles de la résiliation, les appelants se trompent lorsqu'ils prétendent que l'intimée n'en a pas apporté la preuve. En effet, l'intimée allègue avoir investi en la Buvette de "D. _____" du temps, de l'énergie, de l'argent et surtout de sa personne, et avoir par ce biais et une gestion exemplaire donné à la Buvette la notoriété et la clientèle qu'elle connaît aujourd'hui, ce dont il convient de tenir compte. De même, elle a relevé qu'il faut garder à l'esprit que la Buvette de "D. _____", ouverte durant la saison hivernale, est proche des pistes de ski de F. _____ et de G. _____ de E. _____, ce qui fait de cet établissement un lieu particulier et incontournable pour les habitants de la région ainsi que ses nombreux touristes (cf. DO/122 s.). La liste des critères mentionnés à l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, d'autres facteurs peuvent entrer en ligne de compte, comme la proximité de la clientèle d'un commerçant (arrêt TC GE ACJC/926/2017 du 2 août 2017 consid. 4.1; CPra Bail- CONOD, 2e éd. 2017, art. 272 CO n. 29). Il ressort également de la jurisprudence que dans le cas où le risque d'une perte de clientèle consécutive à un déménagement existe, il se justifie de prolonger le bail pour permettre à la locataire de trouver des locaux de remplacement aux caractéristiques réellement appropriées, de plus voisins de l'emplacement actuel, de manière à réduire le plus possible le risque de perte de la clientèle (arrêt TF 4A_346/2016 du 17 janvier 2017 consid. 4). En l'espèce, le fait de devoir trouver un local de remplacement permettant à l'intimée de poursuivre au mieux son activité, débutée il y a plus de dix ans et qui lui a permis de se constituer une clientèle importante et fidèle en raison de sa situation géographique, constitue des difficultés professionnelles conséquentes qui doivent être prises en compte dans la pesée des intérêts en présence dans le cadre d'une prolongation du bail. Le risque, en cas de déménagement, de perdre sa clientèle et son statut de lieu particulier incontournable pour les habitants de la région constitue en effet des inconvénients significatifs qui ont été évoqués par l'intimée, ce qui fait échec au grief des appelants. Au vu de ce qui précède, il ressort clairement que la preuve des conséquences pénibles de la résiliation a été établie par l'intimée, de sorte que le grief des appelants est infondé. En outre, les appelants se méprennent quant au fait que le Tribunal des baux aurait estimé que la locataire était en droit de trouver un établissement public de remplacement identique aux locaux litigieux. En effet, l'autorité de première instance a retenu, en des termes on ne peut plus clairs, que l'intimée devra "trouver un autre local équivalent à celui de la Buvette de "D. _____" tant en termes de surface que de rendements, ce qui semble être difficile

dans cette région". Ainsi, il ne ressort nullement de la décision querellée que le Tribunal des baux aurait estimé que l'intimée serait en droit de trouver un établissement public identique aux locaux litigieux. Quoi qu'il en soit, l'appréciation effectuée par le Tribunal des baux quant à cette question est adéquate. Relativement au fait que l'intimée n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement, contrairement à l'avis des appelants, la jurisprudence relève que pareil comportement ne justifie pas un rejet de la demande de prolongation. Cette absence de démarches constitue l'un des critères à prendre en compte lors de la pesée des intérêts et a un impact sur la durée de la prolongation accordée par le juge, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation, de sorte qu'il peut être justifié de réduire la durée de la prolongation au vu de ce critère (ATF 125 III 226 consid. 4c). En l'espèce, en prolongeant le bail de deux ans, le Tribunal des baux a pris en compte cet aspect dans la pesée des intérêts et cette appréciation est adéquate. Enfin, en ce qui concerne la critique émise quant au fait que le Tribunal des baux a estimé que les buvettes d'alpage étaient peu nombreuses et que la probabilité d'en trouver une réunissant les

Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 caractéristiques équivalentes était faible, la Cour de céans relève que l'autorité se trouve être au plus proche du litige et que la rareté de ce type de buvettes peut être considérée comme un fait notoire. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que la pesée des intérêts en présence a été soigneusement effectuée par le Tribunal des baux 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). Il s'ensuit le rejet de ce grief et la confirmation de la décision attaquée sur ce point. 4. Les appelants contestent aussi la nullité de l'augmentation de loyer du 1er novembre 2017. 4.1. Le Tribunal des baux a relevé que le loyer journalier initial prévu entre les parties s'élevait à CHF 115.- et que les appelants avaient par la suite majoré ce loyer de CHF 25.-, le portant à CHF 140.-. Cette augmentation de loyer avait été communiquée par courrier recommandé à l'intimée le 30 septembre 2017, sans y joindre la formule officielle. Il a également indiqué que l'intimée alléguait que l'augmentation de loyer, n'ayant pas été notifiée au moyen de la formule officielle, était nulle et qu'elle concluait ainsi à ce que soit constatée la nullité de la majoration et la restitution du trop-perçu. En outre, il a relevé que les appelants ne contestaient pas avoir omis d'utiliser la formule officielle, mais que ces derniers soutenaient que l'intimée agissait de mauvaise foi, de sorte que la réserve de l'abus de droit devait être examinée. Le Tribunal des baux a retenu que les appelants n'avaient notamment pas établi que l'intimée avait été informée de son droit de contester la majoration de loyer. Il a retenu que l'intimée exerçait certes une activité commerciale, mais il n'apparaissait pas qu'une connaissance générale des règles sur la notification d'une hausse de loyer unilatérale lui était imputable. Dès lors, il a établi qu'il était probable que l'intimée n'avait pris connaissance de l'illicéité de l'augmentation qu'au moment de la consultation de son mandataire. En outre, le Tribunal des baux a précisé que le supposé caractère informel des relations contractuelles entre les parties ne saurait justifier une violation des obligations légales. En ce sens, il a souligné que l'ignorance des règles de forme en droit du bail était plutôt reprochable aux appelants dans la mesure où ils étaient propriétaires et bailleurs. De plus, il a affirmé ne pas voir en quoi le fait d'avoir bénéficié d'un allègement de loyer durant la période de COVID devrait rendre abusif le droit à contester une augmentation de loyer. Il a ainsi précisé que l'allègement de loyer, bien que volontairement opéré par les bailleurs, ne saurait fonder l'attente d'une gratitude infinie de la part de l'intimée au point de ne pas

contester une majoration de loyer viciée dans la forme. Au vu de ce qui précède, le Tribunal des baux a constaté la nullité de la majoration de loyer notifiée le 30 septembre 2017. En ce qui concerne la question de la restitution du trop-perçu, le Tribunal a indiqué que la majoration de loyer du cas d'espèce se montait à CHF 25.- par jour. Afin de calculer le montant du trop-perçu, il a multiplié le montant de la majoration par le nombre de jours par mois (le loyer étant journalier), puis par le nombre de mois par période d'exploitation, et enfin par le nombre d'années écoulées

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 entre le début de l'augmentation (1er novembre 2017) et la date arrêtée par l'intimée (30 avril 2023), soit : CHF 25.- x 30 jours x 6 mois x 6 ans = CHF 27'000.-. Ainsi, le Tribunal des baux a condamné les appelants à restituer à l'intimée le trop-perçu s'élevant à CHF 27'000.-. 4.2. Dans leur appel, les appelants fustigent le fait que l'autorité de première instance aurait, selon eux, purement et simplement refusé d'instruire comme demandé par ceux-ci la question du caractère abusif, au sens de l'art. 2 al. 2 CC, du droit au remboursement de la hausse du loyer litigieuse. Ils affirment ainsi avoir allégué en procédure de première instance que l'intimée avait répercuté la hausse de loyer sur les prix des consommations de son établissement, et que cette dernière n'aurait donc subi aucun dommage du fait de l'augmentation notifiée sans respect des formes légales. Ils allèguent ainsi qu'à titre de preuve, ils ont requis de l'intimée la production de différents documents, soit les cartes de prix de l'établissement et la comptabilité et ses pièces justificatives pour les années 2016 à 2018. L'intimée a d'abord produit dans la procédure des listes de prix très peu convaincantes selon les appelants, car rédigées pour la plupart à la main. Celle-ci aurait alors refusé de fournir ces documents sous "des prétextes fallacieux et fort peu convaincants" selon les termes des appelants. Ils reprochent ainsi à l'autorité de première instance de n'avoir donné aucune suite à ce refus et de ne pas avoir mentionné cette question dans sa décision. A leurs yeux, cela équivaut à un déni de justice, menant ceux-ci à requérir de la Cour de céans qu'elle renvoie cette partie de la cause au Tribunal des baux de la Veveyse "pour qu'il fasse son travail et qu'il motive, a minima, les raisons qui l'ont poussé à ne pas instruire ces questions". 4.3. Dans sa réponse, l'intimée commence par affirmer que les appelants se trompent en évoquant un déni de justice. Selon celle-ci, tout au plus auraient-ils pu évoquer une violation de leur droit d'être entendu, qui pourrait aisément être guérie en deuxième instance le cas échéant. En tout état de cause, selon l'intimée, cette question a été instruite par l'autorité de première instance de manière suffisante, l'intimée ayant produit tous les documents en sa possession par courrier du 4 avril 2023, desquels il ne ressortait aucune différence de prix selon elle. En outre, l'intimée affirme que les appelants allèguent des faits sans offrir les moyens de preuve adéquats. Selon l'intimée, même à retenir que les prix auraient augmenté – ce qu'elle conteste – encore faudrait-il établir que cela serait dû en raison de l'augmentation du loyer, et non pas de l'inflation ou d'une volonté d'augmenter les marges, qui plus est en sachant que l'intimée allait par la suite se prévaloir d'une nullité de la majoration de loyer. Ainsi, selon l'intimée, les appelants ne tentent à ce sujet aucune démonstration du lien de causalité. L'intimée poursuit et précise que les cas d'abus de droit retenus par la jurisprudence ont en commun le fait que le locataire savait, ou aurait dû s'apercevoir, que la hausse de loyer était nulle mais qu'il a choisi un moment plus opportun pour s'en prévaloir. Or, toujours selon l'intimée, dans le cas d'espèce, la première instance a démontré que les appelants n'ont jamais informé l'intimée de son droit de contester la majoration de loyer et qu'elle n'a pas de connaissances particulières en droit du bail qui auraient pu justifier qu'elle se rende compte du vice, puis qu'elle adopte une posture abusive en augmentant ses prix pour ce motif, en sachant qu'elle

allait par la suite se prévaloir de la nullité de la hausse. Les appelants n'ayant démontré cela, l'intimée conclut qu'aucun abus de droit ne peut lui être reproché. 4.4. 4.4.1. Selon l'art. 269d al. 1 2ème ph. CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 moyen d'une formule agréée par le canton. La loi prescrit donc une forme écrite qualifiée qui porte non seulement sur le mode, mais aussi sur le contenu de la communication. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme et ne pas admettre en principe d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire. L'art. 269d CO exige expressément que les motifs de la hausse figurent dans la formule officielle elle-même; l'exigence de la forme écrite qualifiée s'étend par conséquent aussi à la motivation de la majoration. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. Les motifs figurant dans l'avis de majoration doivent être eux-mêmes précis (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non. On peut se référer par analogie sur ce point à la jurisprudence relative aux exigences de motivation des décisions déduite de l'art. 4 Cst. (ATF 121 III 6 consid. 3a et les références citées). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (art. 269d al. 2 CO). Il en va de même lorsque les motifs ne sont pas indiqués (art. 269 al. 2 let. b CO) ou lorsque le contenu de la communication n'est pas suffisamment précis (ATF 142 III 375 consid. 3.3). La nullité peut au surplus être constatée en tout temps, sauf abus de droit (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer – commentaire*, 2011, n. 39 art. 269d CO n. 39 et les références citées; CPra Bail-MARCHAND, 2e éd. 2017, art. 269d CO n. 40 et les références citées; CPra Bail-DIETSCHY, art. 270 CO n. 54, 60 et 81 et les références citées). 4.4.2. Le Tribunal fédéral souligne qu'au vu de la finalité protectrice des règles de forme relatives à la majoration de loyer, il n'est possible de retenir un abus de droit qu'à titre exceptionnel, à savoir lorsque le locataire qui invoque la nullité formelle d'une hausse s'est rendu compte de ce vice auparavant, mais s'est abstenu de s'en prévaloir jusqu'alors, parce qu'il voulait en tirer profit ultérieurement, ou parce qu'il a renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales en matière de forme (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4). Selon une jurisprudence constante, une demande de restitution du loyer payé en trop est exclue si l'invocation par le locataire d'un vice de forme lors de la notification de l'augmentation de loyer ou de modifications unilatérales du contrat de bail à son détriment s'avère être un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4). La question de savoir si l'invocation du vice de forme est contraire aux règles de la bonne foi et constitue ainsi un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC doit être examinée en appréciant toutes les circonstances du cas concret et non selon des règles rigides (ATF 138 III 123 consid. 2.4.2). Le fardeau de la preuve des circonstances qui permettent de conclure à un abus de droit incombe à celui qui invoque l'abus de droit (ATF 138 III 425 consid. 5.2; 134 III 52 consid. 2.1). 4.4.3. Tel qu'il est reconnu par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier et d'offrir des preuves pertinentes (ATF 135 II 286 consid. 5.1). L'art. 29 al. 2 Cst. impose en particulier à l'autorité de donner suite à une offre de preuve lorsque celle-ci a été demandée en temps utile, dans les formes prescrites et

qu'elle apparaît de nature à influencer sur le sort de la décision à rendre. Il n'y a toutefois pas violation du droit à l'administration de preuves lorsque la mesure probatoire refusée est inapte à établir le fait à prouver, lorsque ce fait est sans pertinence ou lorsque, sur la base d'une appréciation non arbitraire des preuves dont elle dispose déjà, l'autorité parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et que le résultat, même favorable au requérant, de la mesure probatoire

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 sollicitée ne pourrait pas modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3; arrêt TF 2D_54/2014 du

E. 23

janvier 2015 consid. 5.2). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 146 III 265 consid. 5.7.3). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; ATF 134 I 83 consid. 4.1; arrêt TF 4A_266/2020 du 23 septembre 2020 consid. 4.1). 4.5. En l'espèce, s'agissant du grief évoqué par les appelants selon lequel l'autorité de première instance n'aurait pas instruit la question du caractère abusif du droit au remboursement de la hausse de loyer litigieuse, la Cour de céans retient ce qui suit. Premièrement, il a été établi que les appelants ont omis d'utiliser la formule officielle dans le cadre de la majoration du loyer et que, par la suite, ceux-ci n'ont pu établir que l'intimée avait été informée de son droit de contester la majoration en question. En outre, bien qu'étant tenancière d'une buvette d'alpage, ce qui constitue une activité commerciale, rien ne permet de remettre en doute le fait que l'intimée ne bénéficiait pas de connaissances générales en matière de notification de hausse de loyer unilatérale. Pour que l'abus de droit puisse être retenu dans le cas d'espèce, il était du devoir des appelants d'informer l'intimée de son droit de contester la majoration de loyer ou de démontrer que cette dernière avait les connaissances nécessaires en droit du bail pour contester la majoration de loyer viciée en raison de sa forme, que celle-ci aurait par la suite volontairement augmenté ses prix pour cette raison et qu'elle se serait ultérieurement, en connaissance du vice, prévalu de la nullité de la majoration. Or, force est de constater que ce cheminement de réflexion n'a pu être établi par les appelants. Demandant certes que les listes de prix soient produites par l'intimée, les appelants ne parviennent pas à rendre suffisamment crédible l'hypothèse selon laquelle l'intimée aurait sciemment accepté une majoration de loyer viciée, répercutant celle-ci dans ses prix de manière abusive, ce dans le but de se prévaloir de cette hausse de loyer viciée par la suite. Il ressort de ce qui précède que c'est à bon droit que le Tribunal des baux n'a pas fait droit à la requête de preuve des appelants en ce qui concerne la production des listes de prix litigieuses. En effet, une telle preuve serait inapte à établir le fait à prouver, soit que l'intimée a fait preuve d'abus de droit. En outre, comme l'a justement relevé l'intimée, une hausse des prix au sein de la Buvette de "D. _____" ne constituait pas ipso facto une réaction à la hausse du loyer, mais pourrait également être la démonstration d'une volonté d'augmenter les marges ou être due à l'inflation. Le fardeau de la preuve des circonstances qui permettent de conclure à un abus de droit incombant à celui qui invoque l'abus de droit, soit les appelants, force est de constater que ces derniers n'ont pas été capables de démontrer que l'intimée s'apercevait, ou

aurait dû s'apercevoir que la hausse de loyer était nulle. On ne saisit ainsi pas en quoi la production des listes de prix en question permettrait de démontrer un abus de droit de la part de l'intimée, en ce sens que de telles listes de prix ne permettraient pas de démontrer que l'intimée a augmenté ses prix dans le seul but de faire face à la majoration du loyer tout en sachant que ladite majoration était viciée. En tout état de cause, la Cour de céans ne voit pas ce que comptent tirer les appelants du fait que les listes des prix n'ont pas été produites, la démonstration du lien de causalité entre l'augmentation des prix de consommation et l'invocation de la nullité de la majoration de loyer, comme évoqué

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 ci-dessus, semblant manifestement faire défaut. Cette absence manifeste de lien de causalité démontre que c'est à bon droit que le Tribunal des baux n'a pas fait droit à la réquisition de preuve des appelants, la mesure probatoire refusée étant, au vu de ce qui précède, sans pertinence. Il s'ensuit le rejet de ce grief et la confirmation de la décision attaquée sur ce point également, menant au rejet de l'appel. 5. Compte tenu du rejet de l'appel, les frais de la procédure d'appel sont mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 5.1. Ils comprennent les frais judiciaires qui sont fixés forfaitairement à CHF 1'300.- (art. 130 al. 1 LJ a contrario, art. 10 ss et 19 RJ). 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 coutant, 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 était de 7.7 % jusqu'au 31 décembre 2023 (art. 25 al. 1 LTVA). Me Pierre Mauron fait valoir une indemnité forfaitaire de CHF 3'000.- pour la procédure d'appel. Compte tenu du travail fourni pour l'étude de l'appel, la rédaction d'une réponse et la prise de connaissance du présent arrêt ainsi que de la valeur litigieuse, le montant demandé est adéquat. S'y ajoute la TVA de 7.7 % de CHF 231.-. Les dépens de l'intimée pour la procédure d'appel sont fixés à CHF 3'231.-. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 la Cour arrête : I. L'appel est rejeté. Partant, la décision rendue le 19 septembre 2023 par le Tribunal des baux de la Veveyse est confirmée et a la teneur suivante : 1. La demande déposée le 21 avril 2022 par C. _____ à l'encontre de A. _____ et B. _____ est partiellement admise. 2. La conclusion tendant à l'annulation de la résiliation notifiée le 12 novembre 2021 par les époux A. _____ et B. _____ à C. _____ est rejetée. 3. Le bail à loyer est prolongé pour une durée de 2 ans, soit jusqu'au 30 avril 2025. 4. L'augmentation de loyer du 1er novembre 2017 est nulle. Partant, A. _____ et B. _____ sont condamnés à verser à C. _____ la somme de CHF 27'000.-, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er novembre 2017, dans les 30 jours suivant l'entrée en force du jugement. 5. Chaque partie supporte ses dépens et la moitié des frais

judiciaires. Ceux-ci sont fixés à CHF 1'500.- et seront prélevés intégralement sur l'avance versée par la demanderesse, qui pourra en exiger le remboursement de la moitié directement auprès des défendeurs. II. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 1'300.-. Ils seront prélevés sur l'avance de frais effectuée par A. _____ et B. _____. Les dépens de la procédure d'appel de C. _____, dus par A. _____ et B. _____, sont fixés à CHF 3'231.- (débours inclus), TVA par CHF 231.- comprise. 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 16 avril 2024/dsc La Présidente La Greffière-rapporteure

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