

FR_GERICHTE 102 2023 41 vom 10. Juli 2023

FR Kantonsgericht, 2023-07-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_41

FR: FR_GERICHTE 102 2023 41 du 10 juillet 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2023 41 del 10 luglio 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 1

Le loyer initial de l'appartement 5 ½ pces sis au 4ème étage de l'immeuble Rue E. _____ à F. _____ est fixé par le Tribunal des baux à CHF 613.- par mois.

E. 1.1

L'appel est recevable notamment contre les décisions finales de première instance, pour autant que, dans les causes patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit supérieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le délai d'appel en procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée aux appelants le 15 février 2023 (DO/73-74). Déposé le 16 mars 2023, l'appel a dès lors été interjeté en temps utile. Le mémoire est, de plus, motivé et doté de conclusions. En outre, vu notamment les montants en capital réclamés en première instance, qui étaient supérieurs à CHF 175'000.-, la valeur litigieuse semble dépasser CHF 10'000.-, même si elle est difficile à déterminer dans la mesure où, comme il en sera question ci-après (infra, consid. 2), les bailleurs n'ont pas déposé de réponse en première instance et n'ont pas comparu à la séance du Tribunal des baux. Quant à l'appel joint, il a été formé le 5 mai 2023 dans la réponse à l'appel, déposée dans les 30 jours dès la notification de l'appel en date du 24 mars 2023, compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 let. a CPC). Le délai fixé par les art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC a dès lors été respecté. Le mémoire est, de plus, motivé et doté de conclusions.

E. 1.2

La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). En outre, si les faits doivent être établis d'office (maxime inquisitoire sociale ; art. 247 al. 2 let. a CPC), le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC) est applicable s'agissant des conclusions. Partant, selon cette disposition, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

E. 1.3

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel, pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Le Tribunal fédéral a jugé que cette disposition régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux en procédure d'appel, même lorsque le tribunal doit établir les faits

d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2), tant que ne sont pas en jeu des questions liées à des enfants mineurs, régies par la maxime inquisitoire illimitée (ATF 143 III 349 consid. 4.2.1). En ce qui concerne les pseudo nova, soit ceux qui existaient déjà en première

Tribunal cantonal TC Page 5 de 8 instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance : tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance, de sorte que la diligence requise suppose qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1). Dans le cas concret, les appelants produisent nouvellement en appel plusieurs documents, à savoir une attestation médicale établie le 14 mars 2023 par le Dr G._____, psychiatre, selon laquelle "A._____ a dû faire face en 2022 à des événements extraordinaires qui, d'un point de vue émotionnel, ont impacté sur la conduite de ses affaires" (pièce 5), les comptes d'exploitation de leur immeuble pour les années 2006 à 2022 (pièce 6), ainsi qu'un tableur Excel "récapitulatif des années prises en considération pour obtenir une moyenne" (pièce 7). Ils exposent que, suite au décès de son père en début d'année 2021, la bailleresse enchaîne les soucis familiaux et n'a pas eu les ressources émotionnelles pour prendre part activement à la procédure judiciaire, de sorte que des débats doivent être ordonnés en appel (appel, p. 3-4). Implicitement, ils semblent aussi se fonder sur cette motivation pour demander que les preuves nouvelles soient prises en compte par la Cour. Cependant, l'attestation médicale produite est trop vague pour permettre de considérer que l'appelante aurait été empêchée de réagir suite à la notification de la demande et de la citation à comparaître à la séance du Tribunal des baux, ce d'autant qu'elle a pu participer à l'audience de conciliation qui s'est tenue quasiment à la même période, le 24 novembre 2021. De plus, même à supposer que A._____ se soit trouvée momentanément dans une situation émotionnelle compliquée, elle n'explique pas pour quelle raison son frère, lui aussi défendeur, n'aurait pas été en mesure de défendre leur position ou de mandater un avocat. Au vu de ce qui précède, il faut retenir que les appelants ne démontrent pas avoir fait preuve de la diligence requise en première instance, ce qui s'oppose à la prise en compte des moyens de preuve nouvellement produits en appel. Ceux-ci sont dès lors irrecevables.

E. 1.4

Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, les appelants sollicitent la tenue d'une séance devant la cour. Cependant, vu l'issue qui doit être donnée à l'appel et à l'appel joint (infra, consid. 2.3 et 3), il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une séance.

E. 1.5

Au vu des conclusions d'appel, la valeur litigieuse pour un recours auprès du Tribunal fédéral paraît supérieure à CHF 15'000.-, de sorte que la voie du recours en matière civile est ouverte (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. a LTF). 2.

E. 2

A._____ et B._____ sont solidairement astreints de restituer à C._____ les loyers versés en trop jusqu'à ce jour d'un montant total de CHF 160'674.-.

E. 2.1

Il convient en premier lieu d'examiner la recevabilité des conclusions prises en appel. En effet, la présente cause a ceci de singulier que, devant le Tribunal des baux, les bailleurs n'ont pas du tout participé à la procédure : ils n'ont pas déposé de réponse, ni comparu à la séance du 25 août 2022, ni donné suite au courrier du 8 septembre 2022 les invitant à déposer une détermination complémentaire.

E. 2.2

Comme déjà évoqué (supra, consid. 1.2), le principe de disposition est applicable aux conclusions des parties en l'espèce. Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut ainsi accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Selon la jurisprudence (ATF 137 III 617 consid. 4.3), il appartient au plaideur de

Tribunal cantonal TC Page 6 de 8 formuler ses conclusions de telle manière qu'en cas d'admission, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif ; les conclusions ayant pour objet une somme d'argent doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité. Aux termes de l'art. 245 al. 2 CPC, si la demande en procédure simplifiée est motivée, le tribunal fixe un délai au défendeur pour se prononcer par écrit. Même s'il ne s'agit pas véritablement d'une réponse formelle comme l'art. 222 CPC le prévoit en procédure ordinaire, le défendeur doit néanmoins respecter certaines exigences de forme et de contenu dans ses déterminations écrites, l'art. 244 CPC étant applicable par analogie (CR CPC – TAPPY, 2ème éd. 2019, art. 245 n. 7). En particulier, la détermination doit comporter des conclusions (art. 244 al. 1 let. b CPC par analogie). Lorsque le défendeur ne se manifeste pas du tout en procédure de première instance, que ce soit pour déposer une réponse ou pour être entendu à la séance du tribunal, ces manquements n'ont certes pas nécessairement pour conséquence que la demande doit être intégralement admise (PC CPC – HEINZMANN, 2020, art. 223 n. 14-15), surtout lorsque, comme dans le cas particulier, les faits doivent être établis d'office (art. 247 al. 2 let. a et 243 al. 2 let. c CPC). Il n'en demeure pas moins qu'en se désintéressant de la procédure et en ne prenant pas position sur les conclusions de la demande régies par le principe de disposition, il faut admettre que le défendeur s'en remet à justice quant à leurs mérites. Sans correspondre à un acquiescement au sens de l'art. 241 CPC, ce comportement – ou plutôt son absence – exprime implicitement une acceptation, par avance, de la décision du juge ; le justiciable n'est dès lors pas recevable à présenter devant la Cour d'appel un moyen contestant la décision rendue (arrêt TC FR 101 2017 286 & 287 du 15 septembre 2017 consid. 1.2). L'art. 317 al. 2 CPC permet une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC). Même si ces conditions sont réunies, le plaideur doit en outre avoir précédemment formulé des conclusions suffisantes, la modification ne pouvant être prétexte à améliorer des conclusions imprécises ou non chiffrées (arrêt TF 5A_793/2014 du 18 mai 2015 consid. 3.2.6 ; PC CPC – BASTONS BULLETTI, art. 317 n. 18).

E. 2.3

En l'espèce, dans sa demande du 2 mai 2022, la locataire a formulé diverses conclusions en lien avec la contestation du loyer initial, la baisse du loyer en raison de défauts de la chose

louée et la restitution de loyers et charges versés indûment, ainsi qu'avec l'attribution des dépens. Invités à se déterminer sur ce mémoire motivé, les bailleurs ne se sont pas manifestés. Ils n'ont pas non plus comparu à la séance du Tribunal des baux du 25 août 2022, bien que régulièrement cités. Ils n'ont donc jamais pris position sur les conclusions de la demande, ce qui correspond à une acceptation, par avance, de la décision du tribunal. Il est à noter que les premiers juges ont soigneusement établi les faits et qu'ils n'ont pas aveuglément admis les conclusions de la demanderesse, qui n'a eu que partiellement gain de cause. Dans ces conditions, les bailleurs ne sont pas recevables à présenter devant la Cour d'appel un moyen afin de contester cette décision. Quant à la formulation de conclusions en appel, elle n'est pas fondée sur des faits nouveaux recevables (supra, consid. 1.3), d'une part. D'autre part, vu l'absence de conclusions suffisantes en première instance, il ne saurait quoi qu'il en soit être question pour les bailleurs de pallier leur manquement en procédure d'appel, une modification des conclusions ne pouvant servir de prétexte pour les améliorer.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 8 Au vu de ce qui précède, il faut retenir que les conclusions prises par A._____ et B._____ dans leur mémoire d'appel du 16 mars 2023 sont irrecevables. 3. En application de l'art. 313 al. 2 let. a CPC, vu l'irrecevabilité de l'appel principal, l'appel joint formulé par C._____ dans sa réponse du 5 mai 2023 est caduc. 4.

E. 3

Du 4 novembre 2020 au 24 décembre 2021, le loyer est abaissé de 30 %. Ensuite, une réduction de loyer de 15 % est requise jusqu'à la réparation de la fenêtre Velux. A._____ et B._____ sont solidairement astreints de restituer à C._____ les loyers versés en trop sous ce titre.

E. 4

Suite à la reconstruction de la cage d'escaliers par les défendeurs, le loyer est abaissé durablement de 10 % dès le 15 mars 2015.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 106 al. 1 et 2 CPC, les frais sont en principe mis à la charge de la partie succombante ; lorsqu'aucune d'elles n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. Si plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales, le tribunal peut les tenir pour solidairement responsables des frais (art. 106 al. 3 CPC). En l'espèce, l'appel principal est irrecevable, ce qui entraîne la caducité de l'appel joint. Il faut dès lors retenir que les appelants succombent en totalité, ce qui justifie de mettre l'entier des dépens d'appel à leur charge, solidairement.

E. 4.2

Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, 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), montant pouvant être majoré en fonction de la valeur litigieuse lorsque celle-ci atteint au moins CHF 42'000.- (art. 66 al. 2 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la

correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 de la loi du

E. 4.3

En application des art. 116 al. 1 CPC et 130 al. 1 LJ, il n'est pas perçu de frais judiciaires pour le présent arrêt.

Tribunal cantonal TC Page 8 de 8 la Cour arrête : I. L'appel déposé par A. _____ et B. _____ le 16 mars 2023 contre la décision du Tribunal des baux de la Sarine du 13 février 2023 est irrecevable. Partant, l'appel joint interjeté le 5 mai 2023 par C. _____ est caduc. II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. III. Les dépens de C. _____ pour la procédure d'appel sont mis solidairement à la charge de A. _____ et B. _____. Ils sont fixés au montant de CHF 2'756.50, TVA incluse par CHF 197.10. IV. 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 10 juillet 2023/lfa La Présidente Le Greffier-rapporteur

E. 5

Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.

E. 6

a) Les dépens sont mis à la charge de C. _____ à hauteur de 25 % et solidairement à la charge de A. _____ et de B. _____ à hauteur de 75 %. b) Il n'est pas alloué de dépens à A. _____ et B. _____. c) La liste de dépens de Maître Patrik Gruber, avocat, pour la défense de C. _____, est fixée à CHF 9'918.55 (honoraires : 4'479.15 ; forfait correspondance : CHF 500.- ; majoration de 89.16 % : CHF 3'993.60 ; débours : CHF 176.70 ; frais de vacation : CHF 60.- ; TVA : CHF 709.10). d) Partant, A. _____ et B. _____ sont solidairement astreints à verser à C. _____ un montant de CHF 7'438.90 à titre de dépens (TVA comprise).

E. 7

Il n'est pas perçu de frais judiciaires. B. Par acte du 16 mars 2023, A. _____ et B. _____ ont interjeté appel contre la décision du 13 février 2023. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, à ce que les chiffres 2b, 2c, 3a, 6a et 6b soient réformés, en ce sens que le loyer initial est fixé à CHF 1'690.-, que la somme à rembourser à titre de loyers payés en trop s'élève à CHF 30'720.-, que la réduction de loyer octroyée du 4 novembre 2020 au 24 décembre 2021 se monte à 9 % (et non à 15 %), et que les dépens de la locataire sont répartis entre celle-ci et les bailleurs à raison de la moitié chacun, l'indemnité revenant à C. _____ étant fixée à CHF 4'959.30. Subsidiairement, ils requièrent l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 8 Le 5 mai 2023, C. _____ a répondu à l'appel du 16 mars 2023, concluant à son rejet, et interjeté appel joint, par lequel elle demande que les chiffres 2b, 2c, 4, 6a et 6d soient réformés en ce sens que le loyer initial est fixé à CHF

613.-, que les bailleurs lui versent les montants de CHF 171'210.- à titre de loyers payés en trop et de CHF 15'686.55 pour les frais de chauffage payés à tort, et que ses dépens de première instance sont entièrement mis à la charge des bailleurs, le tout sous suite de frais et dépens d'appel. Dans leur réponse à l'appel joint du 9 juin 2023, A. _____ et B. _____ concluent au rejet de celui-ci, sous suite de frais et dépens, et maintiennent les conclusions de leur propre appel. Les 20 et 26 juin 2023, les mandataires des parties ont produit leur liste respective de dépens pour la procédure d'appel, Me Patrik Gruber se déterminant en outre sur la réponse à l'appel joint. en droit 1.

E. 12

juin 2009 sur la TVA [LTVA ; RS 641.20]). Dans le cas particulier, Me Patrik Gruber fait valoir qu'il a consacré utilement à la défense des intérêts de sa cliente en appel une durée totale de 13 ¼ heures, mais il apparaît que les opérations des 14 février ("Lektüre Urteil", 2 heures) et 1er mars 2023 ("Besprechung mit Klientin", 1 ½ heure) sont antérieures à la procédure d'appel, initiée le 16 mars 2023. Il convient par conséquent d'en faire abstraction, à concurrence de 3 ½ heures. Les autres actes facturés ne prêtent pas le flanc à la critique, en particulier les 40 minutes indiquées pour la prise de connaissance de l'appel, les 7 heures pour la rédaction de la réponse et de l'appel joint, les 20 minutes pour l'étude de la réponse sur appel joint, et l'heure mentionnée pour les opérations postérieures à l'arrêt de la Cour. C'est donc une durée totale de 9 ¾ heures, correspondance usuelle incluse, qui sera retenue. Elle donne droit à des honoraires à hauteur de CHF 2'437.50 (9.75 x CHF 250.-), sans majoration au sens de l'art. 66 al. 2 RJ dès lors qu'au vu de l'irrecevabilité des conclusions de l'appel principal, qui entraîne la caducité de l'appel joint, il n'est pas établi que la valeur litigieuse serait de CHF 42'000.- au minimum. Les débours se montent à CHF 121.90 (5 % de CHF 2'437.50) et la TVA à CHF 197.10 (7.7 % de CHF 2'559.40). Dès lors, les dépens de l'intimée sont fixés à CHF 2'756.50, TVA incluse.

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