

FR_GERICHTE 102 2023 71 vom 2. November 2023

FR Kantonsgericht, 2023-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_71

FR: FR_GERICHTE 102 2023 71 du 2 novembre 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2023 71 del 2 novembre 2023

Regeste

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

Erwägungen

E. 30

avril 2021, cette date étant postérieure à la conclusion de la transaction précitée. 2.2. De son côté, l'intimé relève que seule la date a changé. Selon lui, admettre qu'un simple changement de date concernant la rétroactivité du transfert de bail demandé est suffisant pour refuser l'application de l'art. 59 al. 2 let. e CPC reviendrait à autoriser A. _____ à revenir régulièrement auprès du bailleur avec la même sollicitation par le dépôt d'une nouvelle procédure en cas de refus. 2.3. En vertu de l'art. 59 al. 2 let. e CPC en relation avec l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre pas en matière sur la demande lorsque le litige a déjà fait l'objet d'une décision entrée en force. Il s'agit là de l'effet négatif de l'autorité de chose jugée attachée à la décision entrée en force de chose jugée formelle. La partie adverse peut faire valoir cette cause d'irrecevabilité en soulevant l'exception de chose jugée, étant précisé que le juge doit relever d'office l'irrecevabilité de la demande si la partie omet de soulever l'exception (art. 60 CPC). La transaction judiciaire est un acte assimilé au jugement et a les effets d'une décision entrée en force (art. 241 al. 2 CPC). Il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se fondant sur la même cause juridique et sur les mêmes faits (ATF 139 III 126 consid. 3.2). En principe, seul le jugement au fond (Sachurteil) jouit de l'autorité de chose jugée. Un tel jugement n'existe que si et dans la mesure où le tribunal a apprécié les allégations des parties au regard du droit matériel, c'est-à-dire s'il a statué sur le fondement de la prétention déduite en justice. L'autorité de la chose jugée n'est effective que si une décision a été rendue sur la prétention. Même si elle ne s'attache qu'au dispositif du jugement, on ne peut souvent en examiner la portée qu'au regard des motifs. Mais pour le reste, les constatations de fait et les considérants de droit d'une décision ne lient pas le juge appelé à statuer dans un autre litige. L'autorité de chose jugée attachée à une décision est limitée à ce qui est l'objet du litige. L'identité des prétentions ne doit pas s'entendre d'un point de vue grammatical, mais matériel. Elle est déterminée par les conclusions prises et jugées dans le premier procès. Même si elle s'en écarte par son intitulé, une nouvelle conclusion aura un objet identique à celle déjà jugée, si elle était déjà contenue dans celle-ci, si elle est simplement son contraire ou si elle ne se

Tribunal cantonal TC Page 9 de 24 pose qu'à titre préjudiciel, alors que dans le premier procès elle se posait à titre principal. D'autre part, en dépit d'un même intitulé, des conclusions peuvent ne pas avoir un objet identique lorsqu'elles n'ont pas la même origine, à

savoir qu'elles ne reposent pas sur les mêmes faits ni les mêmes motifs juridiques (ATF 140 III 278 consid. 3.3. ; ATF 123 III 16 consid. 2a / JdT 1999 I 99; arrêt TF 4A_288/2014 du 6 août 2014 consid. 2.1). L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits qui existaient au moment du premier jugement, indépendamment du point de savoir s'ils étaient connus des parties, s'ils avaient été allégués par elles ou si le premier juge les avait considérés comme prouvés. L'identité de l'objet s'étend donc à tous les faits qui font partie du complexe de faits, y compris les faits dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués, qu'ils ne l'ont pas été selon les formes et à temps ou qui n'ont pas été suffisamment motivés. L'autorité de la chose jugée entraîne ainsi la forclusion des faits qui n'ont pas été invoqués (ATF 142 III 210 consid. 2.1 ; 139 III 126 consid. 3.1). En revanche, elle ne s'oppose pas à une demande qui se fonde sur une modification des circonstances survenue depuis le premier jugement (ATF 139 III 126 consid. 3.2.1 et les arrêts cités) ou, plus précisément, depuis le moment où, selon le droit déterminant, l'état de fait ayant servi de base audit jugement avait été définitivement arrêté (ATF 116 II 738 consid. 2a). L'autorité de la chose jugée ne s'attache donc pas aux faits postérieurs à la date jusqu'à laquelle l'objet du litige était modifiable, soit à ceux qui se sont produits après le moment ultime où les parties pouvaient compléter leurs allégations et leurs offres de preuves. De telles circonstances sont des faits nouveaux (vrais nova) par opposition aux faits qui existaient déjà à la date décisive mais n'avaient pas pu être invoqués dans la procédure précédente (faux nova), ceux-ci ouvrant la voie de la révision (ATF 140 III 278 consid. 3.3 ; arrêt TF 4A_603/2011 du 22 novembre 2011 consid. 3.1). 2.4. Le 4 juillet 2016, A._____ avait introduit une demande devant le Tribunal concluant notamment à ce qui suit : « Les droits et obligations découlant, pour A._____, du contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu avec B._____ le 23 janvier 2011 sont transférés à la société F._____ Sàrl, avec effet rétroactif au 1er février 2011 ». En audience du 6 septembre 2018, les parties avaient transigé et la cause avait été rayée du rôle. La convention passée prévoyait en particulier que « Le contrat de bail conclu le 24 janvier 2011 prendra fin le 31 décembre 2031. Il sera renouvelable aux conditions prévues dans ledit contrat » (ch. VI) et que « Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties reconnaissent n'avoir plus aucune prétention à faire valoir l'une envers l'autre du chef de leur relation contractuelle de bail jusqu'à ce jour » (ch. X). Dans le cadre de cette nouvelle procédure introduite le 1er septembre 2021, le locataire a conclu à ce qui suit (ch. IX) : « les droits et obligations découlant, pour A._____, du bail à loyer pour locaux commerciaux conclu avec B._____ le 24 janvier 2011 sont transférés à la société F._____ Sàrl, avec effet au 30 avril 2021 ». Il a donc pris la même conclusion qu'il avait déjà formulée dans la précédente procédure opposant les mêmes parties, en changeant la date de transfert de bail demandée. Or, même si la date de transfert de bail diverge, les parties ont déjà réglé ce complexe de faits de manière définitive par la transaction judiciaire du 6 septembre 2018, retenant que le contrat de bail conclu le 24 janvier 2011 prendrait fin le 31 décembre 2031. Dans le cadre de leur convention, les parties ont donc écarté le principe du transfert de bail jusqu'au

E. 31

décembre 2031. Le fait que le locataire ait pris des conclusions tendant au transfert de bail à une autre date que celle à laquelle il avait conclu dans la précédente procédure ne lui permet pas de solliciter à nouveau le transfert de bail dans le cadre d'une autre procédure, même si la date de transfert est postérieure à la date de la convention. L'appelant ne fait en outre valoir aucune circonstance nouvelle depuis la transaction qui justifierait que la question du

transfert de bail soit à

Tribunal cantonal TC Page 10 de 24 nouveau soumise au juge. Partant, cette conclusion est irrecevable tant en première instance qu'en appel, dès lors qu'elle fait déjà l'objet d'une décision entrée en force (art. 59 al. 2 let. e CPC).

3. Défauts de la chose louée

3.1. Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; arrêt TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; arrêt TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; arrêt TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (arrêt TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; arrêt TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; arrêt TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (arrêt TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les réf. citées). La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de

la vie, le bon sens et la casuistique (arrêt TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4).

Tribunal cantonal TC Page 11 de 24 Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (arrêt TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.2). 3.2. 3.2.1.

A._____ considère que l'autorité précédente a constaté les faits de manière inexacte en retenant qu'il n'a pas établi une défectuosité ni un défaut de réglage en lien avec la chaudière. Il soutient que la consommation de mazout est excessive, ce que démontre selon lui le rapport de M._____ du 29 septembre 2021 et les décomptes de charges 2020 de tous les locataires, et que les réglages de la chaudière n'ont pas correctement été effectués. De plus, il soutient qu'une intervention préalable de B._____ sur les réglages de la chaufferie le jour de l'inspection locale ne peut être exclue puisque l'intéressé a admis être allé dans la chaufferie. 3.2.2. De son côté, le bailleur allègue que le locataire est également arrivé en avance au restaurant le jour de l'inspection locale. De plus, il conteste avoir procédé à un réglage de la chaufferie juste avant l'inspection locale, ce qui lui était impossible de faire vu la complexité des réglages. Au demeurant, il souligne que cela fait près de 10 ans que le locataire se plaint de prétendus défauts de la chaudière qui engendrent des frais excessifs alors qu'elle a pourtant été récemment changée par une neuve. 3.2.3. En l'espèce, la chaudière a été changée en avril 2017. Elle est donc récente. Il ressort des rapports du Service de l'environnement de l'Etat de Fribourg du 12 juillet 2019 et du rapport de la société N._____ SA, qui a installé la chaudière et fait les contrôles de celle-ci (DO 115, 116), que la chaudière est conforme aux exigences légales (cf. bordereau du défendeur, pièce 32 et 33). Selon le directeur de la société N._____ SA, O._____, « cette chaudière fonctionne très bien » (DO 115). La chaudière est donc en parfait état de fonctionnement, ce que ne conteste pas l'appelant. Il soutient toutefois que des réglages pourraient être faits pour limiter la consommation et se fonde sur le rapport établi par la société M._____, en date du 29 septembre 2021 (cf. bordereau du demandeur, pièce 15), duquel il ressort que « pour économiser, on peut modifier la courbe de chauffe et les températures, ainsi que la programmation ECS et la température ». Or, lors de son audition, O._____ a expliqué que « ce changement [de chaudière] n'engendre pas forcément d'économie pour les locataires, car ce sont eux qui décident de la consommation. [...] La chaudière consomme moins que la précédente sous réserve de sollicitations plus importantes. Lorsqu'il y a dans un immeuble des appartements et un local commercial, il est difficile de prévoir les pointes de consommation. C'est pour ça que nous avons installé une chaudière à la puissance modulable de 26 à 65 Kw. [...] Normalement nous réglons la température sur 21 le jour et elle est réduite de 2 à 3 degrés la nuit. Cela dépend bien évidemment de la nature du bâtiment ». Il a ajouté : « Il peut y avoir plus de 10 à 20 % d'économie lors de l'installation d'une nouvelle chaudière et cela est purement théorique. [...] On ne peut pas fixer la courbe de chauffe différemment en raison de l'existence du restaurant, faute de quoi les appartements ne seraient plus suffisamment chauffés. [...] Vous me soumettez la pièce 15 du bordereau du demandeur et me demandez si on pourrait, comme elle l'indique, modifier la courbe de chauffe et la programmation ECS pour économiser. Je vous réponds que ça serait bien sûr possible, mais ça chaufferait moins. Les seules améliorations pour faire des économies consisteraient à baisser les températures ou à isoler le bâtiment (DO 116). [...] Il est possible que malgré l'installation d'une nouvelle chaudière, il n'y ait pas ou très peu d'économie. Il y a en effet longtemps qu'il y a des brûleurs performants et

Tribunal cantonal TC Page 12 de 24 économes. [...]. Dans un vieux bâtiment, il est plus difficile de faire des économies, malgré l'installation d'une nouvelle chaudière » (DO 117). Il découle de ses déclarations qu'il serait certes possible de faire des économies en baissant la courbe de chauffe et la programmation ECS comme cela ressort du rapport établi par la société M._____. Toutefois, « ça chaufferait moins ». La chaudière étant réglée normalement à 21 degrés la journée et à 2 ou 3 degrés de moins la nuit, on ne saurait retenir qu'elle est réglée à des températures excessives qui devraient être réduites. Il s'agit de températures parfaitement adéquates. Au demeurant, la chaudière était réglée à 19 degrés le jour et 13 degrés la nuit lors de l'inspection par le Tribunal (DO 141), ce qui est plutôt bas. Selon le témoin, il est du reste possible qu'il n'y ait pas ou très peu d'économie malgré l'installation d'une nouvelle chaudière, ce qui peut s'expliquer en l'espèce par le fait que le bâtiment est vieux et mal isolé. Quant au fait que l'intimé estime qu'on ne saurait exclure une intervention de l'intimé sur les réglages de la chaudière avant l'inspection du Tribunal, ce grief doit être écarté. Le témoin a en effet expliqué ce qui suit : « Les réglages se font uniquement lors de la mise en service et ne devraient plus être touchés (DO 115). [...] Monsieur Jimenez sait qu'il ne doit pas toucher les réglages et je ne crois pas qu'il le fait. C'est compliqué. [...] La seule manœuvre que peut faire le client est celle d'utiliser le bouton de réarmement, mais, même dans ces cas-là, nous intervenons » (DO 116). Ainsi, d'une part il aurait été compliqué pour l'intimé de modifier les réglages de la chaudière et d'autre part, cela aurait sollicité une intervention de la société N._____ SA, ce qui n'a pas été le cas. Au demeurant, cet argument n'est pas pertinent dès lors que, comme on l'a vu, un réglage de la température à 21 degrés le jour et à 2 ou 3 degrés de moins la nuit doit déjà être considéré comme adéquat. Pour le surplus, on ne voit pas quel intérêt aurait le bailleur à régler trop chaud la chaudière. Ainsi, comme l'a retenu le Tribunal, la chaudière est en parfait état de fonctionnement et n'est affectée d'aucun défaut. L'absence de diminution de la consommation de mazout n'est pas imputable à la chaudière mais à des facteurs externes. Dans la mesure où l'existence du défaut invoqué a été nié, aucune réduction de loyer ne sera allouée à ce titre. 3.3. 3.3.1. A._____ conteste ne pas avoir apporté la preuve d'un défaut en lien avec les dégâts sur les escaliers. Il se réfère notamment aux photos qu'il a produites sous pièce 6 de son bordereau du 1er septembre 2021, desquelles il ressort selon lui clairement des dégâts sur les escaliers. Il soutient qu'il ressort également des clichés photographiques pris lors de l'inspection des lieux que les marches de l'escalier ne sont pas en bon état. Il relève que l'intimé a lui-même admis ne pas avoir réparé les marches d'escalier, puisqu'en audience du 14 juin 2022, il a déclaré n'avoir fait que poser les arrêtes métalliques sur les marches de l'escalier menant au sous-sol. L'existence d'un défaut doit par conséquent selon lui être admis. Il reproche également au Tribunal d'avoir estimé qu'il n'avait pas apporté la preuve d'un défaut concernant les protections en fer sur les arrêtes des marches de l'escalier. Il relève que le manque d'esthétisme constitue un défaut. Il estime que l'esthétisme de ces marches est importante dès lors que l'escalier conduit au sous-sol où se trouvent les WC du restaurant. De plus, il soutient que le but de ces protections en fer n'était pas d'augmenter la sécurité des usagers, mais bien de rendre plus esthétiques les escaliers. 3.3.2. De son côté, l'intimé souligne que les photos produites sous pièces 6 du bordereau du demandeur n'ont pas de date et ne montrent que deux marches sur lesquelles les protections en métal ne vont pas jusqu'au bout. Il allègue que, comme l'a relevé le Tribunal, le restaurateur n'a

Tribunal cantonal TC Page 13 de 24 nullement démontré et prouvé une perte de chiffre d'affaires quant à ce manque d'esthétisme sur les marches, critère qui n'était nullement

prévu par la convention de 2018, et s'est simplement contenté de mentionner des témoignages de clients qui ne sont pas documentés. En outre, il relève que les photos prises lors de l'inspection locale ne montrent que deux marches qui ne sont pas entièrement recouvertes de métal à leurs extrémités, de sorte que selon lui, le but de A. _____ est manifestement chicanier.

3.3.3. En l'espèce, dans le cadre de la convention du 6 septembre 2018 passée entre les parties, le bailleur s'est uniquement engagé « à faire poser des protections en fer sur les arrêtes des marches conduisant au sous-sol » (ch. 5 de la convention), ce qu'il a fait et ce que l'appelant ne conteste pas. Certes, la Cour constate que sur deux marches les arrêtes posées ne recouvrent pas toute la longueur de la marche de sorte que les finitions de ces deux marches ne sont pas des plus esthétiques. Cela dit, ces travaux n'étaient soumis à aucune exigence esthétique particulière. Le fait que ces deux arrêtes ne couvrent pas toute la longueur de la marche n'est du reste pas si inesthétique que cela devrait être considéré comme un défaut, d'autant qu'il s'agit d'escaliers qui se trouvent à l'extérieur du restaurant, dans les parties communes de l'immeuble et qui mènent au sous-sol, soit une partie de l'immeuble où les efforts esthétiques sont en général moindres. De plus, la pose de ces arrêtes permet d'assurer la sécurité des personnes qui utilisent les marches en les rendant moins glissantes. L'absence d'arrête sur une petite partie des deux marches, dans le coin qui n'est habituellement pas utilisé pour marcher, n'est en outre pas un obstacle pour la sécurité. L'appelant soutient par ailleurs qu'il ressort des photos au dossier des dégâts sur les escaliers. Or, il n'existe ni sur les photos du demandeur (cf. pièce 6), ni sur celles du défendeur (cf. pièce 19), ni sur celles prises lors de l'inspection des lieux (DO 140) des dégâts à proprement parler. Les marches ne sont pas fendues ni brisées et sont parfaitement utilisables. Il semble en revanche, au vu des photos, qu'il y ait des taches sur les escaliers. Or, vu la vétusté du bâtiment et le style « vieillot » de celui-ci, de même que du restaurant, ces taches, probablement dues à l'usure normal du bâtiment, ne sauraient être considérées comme un défaut esthétique, d'autant plus vu la situation des escaliers qui se trouvent, comme on l'a vu, à l'extérieur du restaurant et qui mènent au sous-sol. On ne discerne donc, sur la base des photos produites et sur la base du dossier, aucun défaut. Le Tribunal n'en a du reste relevé aucun lors de son inspection des lieux (cf. DO 140 ; décision attaquée, p. 20, in fine). Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le demandeur n'avait pas prouvé l'existence du défaut. Dans la mesure où l'existence du défaut invoqué a été nié, aucune réduction de loyer ne sera allouée à ce titre.

3.4. 3.4.1. L'appelant conteste que l'intimé a supprimé le défaut relatif à l'insalubrité de l'ascenseur. Il allègue qu'il ressort des photographies prises lors de l'inspection des lieux, que l'intérieur de l'ascenseur présente des dégâts importants, notamment des trous dans le revêtement. Selon lui, on ne saurait retenir que l'intérieur de l'ascenseur est dans un très bon état. Ainsi, il soutient que les défauts en lien avec l'intérieur de l'ascenseur subsistent et qu'il est insalubre, malgré que l'intimé a procédé à certains travaux.

3.4.2. L'intimé conteste que l'ascenseur est insalubre. Il précise que l'appelant n'a pas prouvé ni allégué une mise en danger de la santé de ses clients par cette prétendue insalubrité, étant précisé que le restaurant est doté d'un escalier. Il relève également que l'ascenseur est principalement utilisé par les livreurs de l'appelant pour descendre les marchandises, en violation du contrat de bail.

3.4.3. En l'espèce, la Cour constate, avec le Tribunal, que l'ascenseur a été refait à neuf avant la clôture de la procédure probatoire, ce qu'admet l'appelant. Il ressort des photos prises lors de

Tribunal cantonal TC Page 14 de 24 l'inspection des lieux qu'il existe certes des marques/trous dans le revêtement au bas de l'ascenseur (DO 139 verso) dont on ignore la cause mais qui pourraient avoir été causés par des diables lors de transports. On ne saurait

toutefois considérer qu'il s'agit d'un défaut au sens du CO. En effet, l'ascenseur fonctionne et il a été refait à neuf. De plus, le Tribunal a retenu, après avoir examiné l'ascenseur, qu'il était globalement dans un très bon état (cf. décision attaquée, p. 21). Les seules marques/trous au bas de l'ascenseur ne sauraient à elles-seules le rendre défectueux. Il s'ensuit le rejet de ce grief.

3.5. 3.5.1. Dans le cadre de son appel joint, le bailleur reproche au Tribunal d'avoir accordé au restaurateur une réduction du loyer de 5% pour la période s'étendant du 13 janvier 2021 au 13 octobre 2021, soit la somme de CHF 1'875.- avec un intérêt moratoire de 5% dès le 30 avril 2021 pour l'état de l'ascenseur. Il soutient que le Tribunal n'a pas tenu compte de l'art. 9 des usages locatifs qui interdit expressément le transport de marchandises par cet ascenseur. Il soutient que malgré cette disposition claire, A._____ a expressément admis en procédure que ses livreurs se servaient de l'ascenseur. Etant donné qu'il est responsable de ses auxiliaires, l'appelant joint estime que le restaurateur ne saurait à présent se plaindre de défauts principalement esthétiques de l'ascenseur puisqu'ils ont été causés par ses propres auxiliaires, les clients ne l'utilisant que rarement. Partant, il soutient qu'aucune réduction de loyer ne doit être accordée à ce titre.

3.5.2. L'intimé à l'appel joint conteste cette appréciation. Il souligne qu'aucun élément de fait au dossier n'établit que les dégâts présents dans l'ascenseur auraient été causés par lui ou par un de ses auxiliaires, que ce soit concernant la période courant du 13 janvier 2021 au 13 octobre 2021 que concernant celle courant du 14 octobre 2021 à ce jour. De plus, il souligne que l'appelant joint a donné suite à sa correspondance du 13 janvier 2021 lui demandant d'effectuer les travaux nécessaires pour pallier les défauts de l'ascenseur, admettant ainsi l'existence de défauts entachant l'ascenseur et, que ceux-ci n'étaient pas imputables au locataire, respectivement à ses auxiliaires, mais à lui seul en sa qualité de bailleur. Pour le surplus, il souligne que les pièces produites permettent de constater que l'ascenseur était insalubre, à tout le moins pour la période courant du 13 janvier au 13 octobre 2021. Il considère donc que la réduction du loyer octroyée par le Tribunal est parfaitement justifiée.

3.5.3. En l'espèce, suite au courrier du 13 janvier 2021 du locataire (cf. bordereau de la demande, pièce 8), le bailleur a entièrement refait à neuf l'intérieur de l'ascenseur, remédiant ainsi au défaut constaté (cf. supra consid. 3.4. ; décision attaquée, p. 21 s.). La date exacte de ces travaux n'ayant pas pu être déterminée, le Tribunal a retenu le 13 octobre 2021, date à laquelle le bailleur a versé au dossier les photos de l'ascenseur après sa rénovation (cf. décision attaquée, p. 26 s.), raisonnement qui ne prête pas le flanc à la critique. Dans le mesure où la Cour a écarté le grief de l'appelant concernant les défauts à l'intérieur de l'ascenseur qui subsisteraient après la rénovation (cf. supra consid.3.4.), il ne se justifie pas d'allouer une réduction de loyer après le 13 octobre 2021. Quant au grief de l'appelant joint, on ne saurait imputer le défaut d'insalubrité de l'intérieur de l'ascenseur au locataire. Bien qu'il ait admis que ses livreurs utilisaient l'ascenseur pour les transports de marchandises (DO 75 et 139 verso), le bailleur n'a pas démontré que les dégâts dans l'ascenseur avaient été causés par des auxiliaires de son locataire. Il s'agit de pures allégations du bailleur, que le locataire conteste. En outre, c'est suite au courrier du locataire du 13 janvier 2021 que le bailleur a rénové l'ascenseur à ses frais, ce qu'il a du reste déclaré en séance (DO 78), admettant ainsi implicitement que les dégâts qui ont nécessité la rénovation de l'ascenseur n'étaient pas imputables au locataire. Pour le surplus, les photos produites permettent de se rendre compte

Tribunal cantonal TC Page 15 de 24 de l'état général de vétusté de l'ascenseur (cf. bordereau de la demande, pièce 7), qui nécessitait une rénovation intégrale, et non seulement en raison des trous dans le revêtement. Pour le surplus, le bailleur ne conteste pas

le montant alloué à ce titre en tant que tel. Partant, ce grief est rejeté et la réduction de loyer confirmée. 3.6. 3.6.1. L'appelant soutient que le nettoyage de l'intérieur de la cage d'ascenseur ne peut être considéré comme de menus travaux que l'on peut exiger du locataire comme l'a considéré le Tribunal. Il souligne que de tels travaux demandent un équipement spécial (boudrier, corde, échelle, etc.) et des compétences particulières en lien avec le fonctionnement de l'ascenseur, de sorte qu'ils doivent être faits par des spécialistes en la matière. Il souligne également que les locataires n'ont pas accès à la cage de l'ascenseur, si bien qu'on ne peut exiger d'eux le nettoyage et l'entretien de cette partie de l'immeuble. Dans tous les cas, il estime que même à considérer qu'il s'agirait de menus travaux, ceux-ci sont de la responsabilité du bailleur, la cage de l'ascenseur étant une partie commune. En effet, il relève que l'on ne peut déroger à l'art. 259 CO, article de nature semi-impérative, qu'au profit du locataire. Partant, il estime que le chiffre 23 du contrat de bail est nul et l'entretien de l'intérieur de la cage de l'escalier qui est une partie commune, incombe au bailleur. 3.6.2. De son côté l'intimé soutient que le nettoyage d'une partie commune est à la charge du bailleur à moins que le bail n'en dispose autrement, ce qui est le cas en l'espèce puisque le contrat de bail prévoit que « chaque locataire est responsable du nettoyage de son « lot » comprenant la part proportionnelle du bailleur dans la PPE, y compris les parties intégrantes ». Partant, il estime que les locataires doivent s'entendre pour le nettoyage des parties communes. 3.6.3. A teneur de l'art. 259 CO, le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose. L'obligation de l'art. 259 CO est relativement impérative en faveur du locataire pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 256 CO n. 57); cela signifie qu'il ne peut y être dérogé contractuellement qu'au profit du locataire. Les clauses qui obligent le locataire à conclure notamment un abonnement d'entretien (abonnement de service pour le lave-vaisselle, le lave-linge et le tumbler d'usage personnel dans l'appartement), ou imposent un montant forfaitaire pour chaque réparation indépendamment du coût de cette dernière (franchise) et donc de sa nature, sont ainsi illégales (CPra Bail-AUBERT, 2ème éd. 2017, art. 259 n. 4). La loi parle de défauts qui peuvent être éliminés par de menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal. Il s'agit de petits travaux, exécutables sans grosses dépenses d'énergie ou d'argent. En parlant d'entretien «normal», la loi vise évidemment les travaux occasionnés par la jouissance habituelle de la chose, soit par l'usage défini dans le contrat. Cela signifie, d'une part, que le locataire, qui n'use pas de la chose conformément au contrat, devra en subir les conséquences quelles que soient leur importance et leur coût et, d'autre part, que le locataire a uniquement à sa charge les menus travaux de nettoyage et de réparation en rapport avec l'usage de la chose. Par exemple, le changement des fusibles est normalement l'affaire du locataire, mais ce n'est plus le cas lorsqu'un important défaut de l'installation électrique entraîne nécessairement leur remplacement. Pour le reste, la loi renvoie à l'usage local (Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, art. 259 n. 13). Les incertitudes de l'usage local ont incité la plupart des bailleurs d'habitations ou de locaux commerciaux à introduire dans leurs formules des clauses précisant qualitativement et

Tribunal cantonal TC Page 16 de 24 quantitativement l'obligation d'entretien du locataire. Elles contiennent soit une liste (exhaustive ou exemplative) des réparations à la charge du locataire soit un montant maximum exprimé en francs ou en pour-cent du loyer annuel. Généralement, les formules de baux déterminent aussi dans quelle mesure le locataire doit contribuer au nettoyage des parties communes de la maison (escalier, accès aux caves,

abords de l'immeuble ou déblaiement de la neige ; Commentaire SVIT, art. 259 n. 15). L'art. 259 CO ne concerne que la chose louée directement et non les parties communes auxquelles le locataire a accès. Le bailleur répond de l'entretien des parties communes, dès lors que celles-ci ne relèvent pas de la jouissance exclusive du locataire (ex : réparation de la machine à laver de la buanderie commune). Il est toutefois admis, en cas d'accord exprès entre les parties, que le locataire assume les nettoyages courants des parties communes selon un tournus préétabli avec les autres locataires de l'immeuble, en lieu et place d'un service de conciergerie facturé dans les frais accessoires (CPra-AUBERT, art. 259 n. 7). En effet, les clauses qui prévoient le nettoyage des parties communes et le déblaiement de la neige par les locataires à tour de rôle sont admissibles, car elles ne dépassent pas le cadre habituel des « menus travaux de nettoyage ». Des problèmes peuvent surgir à propos des conventions obligeant le locataire à des travaux de nettoyage nécessitant de grands moyens techniques et entraînant des frais non négligeables (par exemple le nettoyage des toitures et façades de verre). Ces travaux, qui ne sont certainement pas « menus », risquent d'être incompatibles avec le caractère relativement impératif de la norme. Le bailleur prudent évitera des surprises désagréables en faisant exécuter lui-même le nettoyage et tiendra compte de ces dépenses dans le montant du loyer ou dans les frais accessoires (Commentaire SVIT, art. 259 n. 16 et 17).

3.6.4. En l'espèce, comme on l'a vu, le devoir du locataire selon l'art. 259 CO concerne uniquement les parties à l'usage exclusif du locataire, à l'exclusion des parties communes, dont fait partie la cage d'ascenseur, de sorte que sans disposition particulière, le nettoyage de la cage d'ascenseur incomberait au bailleur. Toutefois, l'art. 4 des usages locatifs pour le canton de Fribourg, lesquels font partie du contrat de bail des parties, liste une série de petits travaux d'entretien, de réparation et de nettoyage, qui pour certains portent sur les parties communes, qui sont à la charge du locataire ; y figurent en particulier le nettoyage immédiat et la remise en état soignée et sans tarder des dépendances communes et de leurs accès, salis ou détériorés par le preneur, ses employés, ses hôtes, ses fournisseurs, ses animaux (let. a), ainsi que le nettoyage périodique du palier d'étage, de l'escalier qui y conduit, des dépendances communes, l'évacuation des déchets ménagers et autres, le tout conformément aux instructions du bailleur (règlement de maison, buanderie, etc. ; let. b). Le nettoyage de la cage d'ascenseur n'y figure toutefois pas. De plus, il ressort de l'art. 16 des usages locatifs que l'étendue du service de conciergerie est déterminée par un cahier des charges ; ce service ne dispense pas le locataire de sortir sa poubelle et de nettoyer le tapis se trouvant devant sa porte palière et de procéder aux nettoyages visés à l'art. 4 let. a (cf. bordereau du défendeur, pièce 14). Dans leur contrat de bail, les parties ont prévu, au chiffre 23 des dispositions particulières, qu' « étant donné qu'il n'y a pas de concierge, chaque locataire est responsable du nettoyage de son « lot », comprenant la part proportionnelle du bailleur dans la PPE, y compris les parties intégrantes » (cf. bordereau du demandeur, pièce 5). Il s'agit donc d'une dérogation à la règle prévue par l'art. 259 CO, ayant pour effet de mettre à charge du locataire, d'entente avec les autres propriétaires PPE, l'entretien des parties communes, ce qu'il est possible de faire. Toutefois, cette dérogation ne doit pas dépasser le cadre habituel des « menus travaux de nettoyage » de l'art. 259 CO. Or, le nettoyage de la cage d'ascenseur demande un équipement particulier et des compétences spécifiques en lien avec le fonctionnement de l'ascenseur de sorte qu'il doit être réalisé par des spécialistes équipés et formés. Les locataires n'ont du reste pas accès à la cage de l'ascenseur qui est fermée par sécurité.

Tribunal cantonal TC Page 17 de 24 Ainsi, le nettoyage de la cage d'ascenseur, contrairement au nettoyage de l'intérieur de l'ascenseur proprement dit, n'est pas un menu

travail de nettoyage au sens de l'art. 259 CO mais nécessite la mise en œuvre de moyens techniques et particuliers entraînant des frais non négligeables qui ne peuvent être mis à la charge du locataire, sous peine de violer le caractère relativement impératif de l'art. 259 CO. En outre, lors de l'inspection des lieux le Tribunal a constaté la saleté à l'intérieur des vitres de la cage d'ascenseur (DO 143 verso). De son côté, l'intimé n'a pas prétendu avoir fait nettoyer la cage d'ascenseur. Partant, l'appelant a prouvé son défaut et ce grief doit être admis. Il incombe à l'intimé de remédier à ses frais à ce défaut. L'appelant n'a en revanche pas requis de réduction de loyer concernant ce défaut et n'a pas motivé ce point dans son mémoire d'appel, requérant uniquement une réduction de loyer en lien avec l'état de l'intérieur de l'ascenseur. Aucune réduction de loyer ne sera donc accordée en lien avec la cage d'ascenseur. Ce défaut, contrairement à la remise en état de l'escalier et de l'ascenseur lui-même, ne faisait pas non plus l'objet du courrier comminatoire du 13 janvier 2021 (cf. bordereau du demandeur du 1.09.2021, pièce 8) en lien avec la consignation, de telle sorte qu'il n'a pas d'influence sur la question de la déconsignation.

3.7. 3.7.1. L'appelant joint reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il avait admis l'existence d'un défaut en ayant refait la peinture du corridor. Il soutient qu'il s'agit d'une supposition du Tribunal. B._____ allègue qu'il a refait la peinture du couloir non pas parce qu'il y avait un défaut mais par gain de paix.

3.7.2. Le locataire allègue quant à lui que le bailleur n'a jamais prouvé ni allégué lors de la procédure avoir fait de tels travaux « par gain de paix ». Il a déclaré avoir fait la peinture de la cage d'escaliers en même temps que l'installation des protections des marches, étant précisé que, dans sa correspondance du 13 janvier 2021, l'intimé a justement requis de l'appelant qu'il repeigne les couloirs, en même temps qu'il procède à la réfection des marches. Ainsi, le locataire considère que par ses propos et son comportement, le bailleur a reconnu la présence d'un défaut au niveau des peintures, lui donnant droit à une réduction de loyer pour la période courant de l'annonce du défaut au jour de sa remise en état complète.

3.7.3. En l'espèce, comme l'a souligné le locataire, le bailleur n'a jamais allégué auparavant qu'il avait repeint le mur du couloir menant au premier étage « par gain de paix ». Au contraire, il s'est exécuté après que le locataire l'ait sommé de le faire par courrier du 13 janvier 2021, dans lequel il le menaçait de consigner le loyer jusqu'à ce que les travaux soient effectués (cf. bordereau du défendeur, pièce 8). Ainsi, comme pour l'intérieur de l'ascenseur, il y a lieu d'admettre que, par son comportement, le bailleur a implicitement admis l'existence d'un défaut en y remédiant suite à l'annonce du défaut par son locataire. Pour le surplus, le bailleur ne conteste ni la période de la réduction de loyer retenue ni le montant de celle-ci. Il s'ensuit le rejet de ce grief.

3.8. 3.8.1. L'appelant joint fait valoir qu'il ne lui appartient pas de supporter la facture émise par l'entreprise K._____ Sàrl à hauteur de CHF 2'561.97 car elle concernerait le remplacement des boîtiers des néons de la cuisine par des boîtiers étanches, lequel a dû être réalisé du fait du comportement du locataire tendant à laisser les néons de la cuisine de son établissement sans protection, ce qui avait pour effet que la graisse issue de la cuisson des aliments s'y collait et que c'était impossible à nettoyer. Partant, il estime qu'il s'agit d'un élément relatif à l'exploitation du restaurant qui ne saurait être mis à charge du bailleur.

Tribunal cantonal TC Page 18 de 24 3.8.2. Le locataire soutient pour sa part que le bailleur n'a jamais allégué ni établi ces faits lors de la procédure de première instance. Il relève que de nouveaux boîtiers étanches ont dû être posés uniquement parce que les anciens ne l'étaient pas, aucunement pour une autre raison. Selon lui, il ne s'agit donc nullement d'un « élément relatif à l'exploitation du restaurant qui ne saurait être mis à charge du bailleur ». Il relève que les travaux ne se sont par ailleurs pas limités au changement de néons, d'autres

travaux ayant été réalisés. Il considère qu'il appartient au bailleur de prendre en charge la facture précitée dans la mesure où les travaux idoines étaient nécessaires et qu'ils ne constituaient pas de menus travaux. 3.8.3. A teneur de l'art. 259 CO, le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose. D'une manière générale, le locataire doit pouvoir procéder aux nettoyages et réparations par lui-même et/ou sans dépenses excessives. La dépense doit être prise en considération de manière objective pour un locataire moyen et sans égard au montant du loyer lui-même. Les circonstances telles que la durée du bail ou la destination de l'objet loué peuvent également jouer un rôle (CPra Bail-AUBERT, art. 259 n. 8). Les réparations sont à la charge du locataire pour autant qu'elles restent de peu d'importance. Le locataire moyen doit pouvoir objectivement effectuer ces réparations sans connaissances techniques particulières ni devoir faire appel à une entreprise (CPra Bail-AUBERT, art. 259 n. 13). Ainsi, il faut encore que ces travaux puissent être objectivement exigés du locataire lui-même sans devoir faire appel à un maître d'état ou un spécialiste, même si les coûts de la réparation sont modestes. A partir du moment où le locataire doit utiliser un moyen technique onéreux, il ne s'agit plus de travaux à la charge du locataire : débouchage de la colonne de chute principale à l'aide d'un appareil à haute pression ; service d'entretien du lave-vaisselle devant être assuré par un spécialiste, réparation d'un lave-vaisselle ou d'une plaque vitrocéramique nécessitant des connaissances techniques qui ne peuvent être exigées d'un locataire moyen. Il découle de la jurisprudence précitée que le remplacement de petites pièces peut être exigé du locataire pour autant que celui-ci puisse les acheter par lui-même, sans devoir faire déplacer un maître d'état et sans disposer de connaissances particulières. Dès lors qu'une entreprise doit procéder elle-même à la réparation, la limite financière mentionnée ci-dessus sera en général dépassée (CPra Bail- AUBERT, art. 259 n. 14). Une partie de la doctrine propose une limite des coûts généralement fixée entre CHF 100.- et CHF 150.-; celle-ci n'est pas absolue et ne doit constituer qu'une ligne directrice. La fixation d'un pourcentage (entre 1 et 2% du loyer net annuel) n'est pas admissible car elle favorise le bailleur dont les loyers sont élevés, alors même que le coût de la réparation demeure identique d'un appartement à l'autre. D'autres auteurs rejettent clairement la fixation d'une limite chiffrée absolue. Enfin, il n'est pas admissible que le locataire soit tenu de participer à raison d'un montant minimum pour toute intervention, quelle que soit la nature de celle-ci (CPra Bail-AUBERT, art. 259 n. 16a). 3.8.4. En l'espèce, selon la facture établie par K._____ Sàrl (cf. bordereau du demandeur, pièce 12), l'intervention a porté sur l'installation de trois « boîtes plexo », sept « luminaires étanches LED » et de deux « fixations en L » pour un total, incluant la main-d'œuvre et le déplacement, de CHF 2'561.97. On ne saurait ainsi considérer qu'il s'agit de menus travaux de réparation. En effet, le locataire a dû faire appel à une entreprise spécialisée pour réaliser ces travaux. De plus, le montant de la facture va bien au-delà des 150.- fixés par la doctrine pour les réparations à faire par

Tribunal cantonal TC Page 19 de 24 le locataire. Ce montant dépasse également les 2% du loyer annuel mentionné à l'art. 4 let. o des usages locatifs pour le canton de Fribourg (cf. bordereau du défendeur, pièce 14). Il ressort en outre de la facture de K._____ Sàrl que ces travaux ont nécessité la présence de deux installateurs pendant 6 heures et demi. Si deux professionnels ont consacré 6 heures et demi à ces travaux, il ne s'agit manifestement pas de menus travaux de réparation qui sont à la charge du locataire au sens de l'art. 259 CO. S'agissant de l'argument de l'appelant joint selon lequel le remplacement des boîtiers des

néons de la cuisine par des boîtiers étanches a dû être réalisé du fait du comportement du locataire, il s'agit d'une pure allégation du bailleur, laquelle est du reste irrecevable au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, et qui n'est pas établie. En effet, les photos produites, lesquelles sont également irrecevables (art. 317 al. 1 CPC), ne permettant pas de distinguer de quelconques traces. Quant au fait que la pose de tels néons et boîtiers de protection serait une exigence de l'ordonnance du DFI du 16 décembre 2016 sur l'hygiène (RS 817.024.1), il s'agit là également d'un nouvel allégué qui aurait pu être soumis en première instance déjà et qui est, partant, irrecevable (art. 317 al. 1 CPC). Quoi qu'il en soit, il ressort du dossier que l'installation de néons et de boîtiers de protection était une exigence suite au contrôle des installations électriques dans les locaux appartenant au bailleur, afin qu'elles soient conformes à l'ordonnance du 7 novembre 2001 sur les installations électriques à basse tension (RS 734.27 ; cf. bordereau du demandeur, pièce 10). On ignore toutefois si les néons et les protections ont dû être installés en raison du type d'exploitation du local et le bailleur ne l'a pas démontré. En revanche, il est établi que le bail commercial a été conclu pour exploiter un restaurant, incluant une cuisine (cf. bordereau du demandeur, pièce 5), de sorte qu'il appartient au bailleur de fournir des installations en bon état et qui respectent les normes de sécurité, et de pourvoir à leur entretien qui sort du cadre de l'art. 259 CO. Il s'ensuit le rejet de ce grief.

4. Utilisation de la porte d'entrée des locataires

4.1. L'appelant joint reproche au Tribunal d'avoir autorisé le locataire à utiliser la porte d'entrée des locataires pour son restaurant, alors que le contrat indique de manière évidente quelle porte doit être utilisée. Il considère qu'en application du principe pacta sunt servanda seule la porte mentionnée dans le contrat doit être utilisée, soit le n. L. _____.

4.2. Le locataire allègue pour sa part qu'aucune clause du contrat ne le contraint à utiliser la porte du restaurant au n. L. _____. En effet, il soutient que le bail porte certes sur le local commercial, mais qu'il n'est nullement mentionné que seule la porte au n. L. _____ peut être utilisée par le locataire. Ainsi, il estime qu'aucune violation du contrat ne peut lui être reprochée et qu'aucune interdiction ne saurait lui être imposée.

4.3. En l'espèce, comme l'a relevé le Tribunal, ni le contrat de bail ni ses annexes ne prévoient une clause qui obligerait le demandeur à utiliser la porte du restaurant au n. L. _____. On ne saurait pas non plus déduire une obligation allant dans ce sens du fait que l'adresse du restaurant, laquelle est mentionnée dans le contrat de bail, est « L. _____ ». Il s'agit uniquement de l'emplacement, de la désignation du local loué, tel que mentionné dans le contrat « situation de l'immeuble : L. _____ » (cf. bordereau du demandeur, pièce 5). Au contraire, le fait qu'il y ait deux accès possibles au restaurant, soit par le n. L. _____ et par l'entrée des locataires, sans qu'aucune restriction d'accès ne soit prévue dans le contrat, permet de conclure que les deux accès sont autorisés. D'ailleurs les deux accès étaient déjà utilisés par l'ancien exploitant du restaurant, sans que cela n'ait soulevé de critiques auparavant (DO 112). Ainsi, on ne discerne aucune violation du contrat de bail et ce grief doit être rejeté.

Tribunal cantonal TC Page 20 de 24

5. Réduction du loyer liée au COVID

5.1. Le locataire reproche au Tribunal d'avoir refusé sa demande de réduction de loyer fondée sur la crise sanitaire du Covid-19. L'appelant soutient que les mesures prises pour lutter contre la pandémie de Covid-19 en mars 2020 tendaient à protéger la population dans son ensemble de sorte qu'elles touchaient les bailleurs qui, tant que durait l'interdiction, n'étaient pas autorisés à mettre à disposition des locaux pour qu'un locataire en fasse l'un des usages interdits. Par conséquent, il soutient que le locataire d'un établissement public ou d'un commerce interdit en raison de l'épidémie de Covid-19 est en droit d'obtenir du bailleur une réduction (si les locaux demeurent partiellement exploitables) ou, dans certains cas où les

locaux ne sont plus du tout exploitables (par ex. un restaurant qui ne fait pas de livraison à domicile), la suppression de leur loyer, ceci tant que dure l'interdiction légale de l'exploiter. Il relève qu'il n'a pas du tout pu utiliser son local commercial pendant la période courant de la mi-mars à la mi-mai 2020 et que l'on doit dès lors considérer qu'il s'agit d'un défaut empêchant l'usage pour lequel la chose a été louée qui entraîne un droit à une réduction de loyer complète pendant la période concernée, soit, in casu, deux mois. Au demeurant, l'appelant soutient que même si la Cour devait retenir que les mesures prises par le Conseil fédéral ne constituent pas un défaut, une réduction du loyer devrait dans tous les cas lui être accordée dès lors que l'intimé n'a pas utilisé les moyens mis à disposition par le canton pour aider les locataires durant la pandémie, à savoir un partenariat entre l'USPI et l'ASLOCA, par lequel, moyennant la signature d'une convention, le locataire payait un mois de loyer, l'Etat de Fribourg un mois et le propriétaire devait supporter le dernier mois. 5.2. De son côté, l'intimé souligne que seul un arrêt cantonal a retenu l'existence d'un défaut de la chose louée durant le Covid-19 et qu'il n'existe aucune jurisprudence fédérale à ce sujet. De plus, l'intimé relève que le locataire n'allègue pas que ce sont des défauts des locaux loués qui l'ont empêché d'exploiter le restaurant ; il a du reste pu exploiter le restaurant sous forme de livraisons à domicile ou de plats à l'emporter, ce qui démontre bien que l'outil de travail n'était affecté d'aucun défaut. L'intimé soutient qu'il ne peut pas être tenu responsable du fait que son locataire a renoncé à le faire. Dès lors, il est d'avis que l'art. 259d CO ne trouve pas application. 5.3. La question du paiement du loyer des locaux commerciaux pendant la pandémie de Covid-19, en particulier concernant les établissements publics dont la fermeture a été ordonnée par les autorités tant cantonales que fédérales, n'a pas encore été tranchée à ce jour par le Tribunal fédéral. De nombreux avis de droit ont été requis et publiés par les milieux concernés et parviennent à des conclusions diamétralement opposées. La pratique des autorités judiciaires cantonales n'est pas uniforme non plus. 5.3.1. S'agissant en particulier du défaut de la chose louée (art. 259d CO), certains auteurs considèrent que le locataire n'a pas pris sur le défaut que constitue l'impossibilité d'user de la chose louée conformément à l'usage convenu et que ce défaut ne lui est donc pas imputable, de sorte que la réduction ou une suppression du loyer est due, même si le bailleur n'est pas en faute et n'est pas en mesure d'éliminer le défaut. Les mesures prises par les autorités affectent l'usage possible des locaux prévu par le contrat de bail et prive les locataires de la faculté d'exercer l'activité pour laquelle ils les ont loués (LCHAT/BRUTSCHIN, Le bail au temps du Coronavirus, SJ 2020 II p. 111 ss). D'autres, en revanche, considèrent que les fermetures ordonnées ne constituent pas un défaut de la chose louée, dans la mesure où elles ne s'appliquent qu'aux locataires qui exploitent les établissements concernés et ne visent par conséquent pas la chose louée en tant que telle (BOHNET, Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 Covid-19, in Cahiers du bail, 2020, no 2, p. 33-52 ; GURBANOV, Le sort de l'obligation de payer le loyer des locaux commerciaux fermés à la

Tribunal cantonal TC Page 21 de 24 suite du prononcé des mesures destinées à lutter contre l'épidémie COVID-19, in Newsletter Bail.ch septembre 2021). Le propriétaire ne saurait ainsi être lié par des garanties qui sont sans rapport direct avec la chose louée elle-même et qui portent sur des éléments sur lesquels le propriétaire n'a aucune emprise (IYNEDJIAN, Covid-19 : Ordre de fermeture des magasins et restaurants, Impact sur l'obligation de payer le loyer, in Cahiers du bail, 2020, no 2, p. 53-59; SAVIAUX, Avis de droit, Covid-19 - paiement du loyer, in Cahiers du bail, 2020, no 2, p. 60-71). Plusieurs tribunaux se sont déjà prononcés sur cette question. Le Tribunal des baux et loyers de Genève a considéré que la

fermeture des établissements ordonnée par les autorités en lien avec la crise sanitaire du Covid-19 ne constitue pas, pour les locataires d'un tel établissement, un défaut de la chose louée au sens des art. 256 ss CO de sorte qu'une réduction (voir une exonération totale) du paiement du loyer sur la base de l'art. 259d CO n'est pas envisageable (JTBL/565/2021 du 28 juin 2021, consid. 4). Le Tribunal des baux du district de Zürich (MJ21008-L, ZMP 2021 n. 10 du 2 août 2021 consid. 4.5.) ainsi que le Tribunal civil régional du Littoral et Val-de-Travers (PORD.2020.5 du 23 février 2021) sont allés dans le même sens. C'est également la solution retenue par la Cour d'appel de Bâle-Ville qui a réformé la décision du Tribunal civil de Bâle-Ville (ZB.2022.6 du 8 août 2022). La Cour a également récemment statué dans le même sens (arrêt TC 102 2022 46 du 2 décembre 2022). Au contraire, le Tribunal d'appel tessinois a retenu l'existence d'un défaut de la chose louée (arrêt 12.2021.41). 5.3.2. En l'espèce, la Cour, comme elle l'a déjà fait dans l'arrêt TC 102 2022 46 du 2 décembre 2022, partage l'avis de l'autorité de première instance ainsi que des Tribunaux genevois, zurichoïses, neuchâtelois et bâlois sur cette question. En effet, le défaut allégué ne peut que s'apparenter à un défaut immatériel, les locaux loués n'étant pas affectés dans leur structure physique. Ce n'est ainsi pas la chose louée elle-même qui était visée par l'interdiction, mais bien toutes les activités qui risquaient de favoriser la transmission du virus. Les mesures de fermeture des commerces empêchaient les locataires d'exercer leur activité, quel que soit le lieu concerné. L'appelant n'aurait de ce fait pas été susceptible d'exercer son activité ailleurs. La mise à disposition du local n'était, en tant que telle, pas visée par les mesures prises. La décision de fermeture n'était pas du fait du bailleur non plus. Partant, c'est donc à juste titre que le Tribunal a retenu que l'objet du bail n'était pas affecté d'un défaut. 5.3.3. S'agissant du fait que l'intimé n'a pas adhéré au partenariat entre l'USPI et l'ASLOCA, l'appelant n'allègue, ni ne démontre que ce partenariat était obligatoire. Partant, on ne saurait lui reprocher de ne pas y avoir adhéré. Il s'ensuit le rejet de ce grief. 6. Répartition des frais 6.1. Le locataire conteste la répartition des frais opérée par le Tribunal qui a décidé que chaque partie supporterait ses propres dépens et la moitié des frais judiciaires. Il conclut à ce que les frais judiciaires et les dépens de la procédure de première instance soient mis à la charge du bailleur. Il souligne que le Tribunal a entièrement rejeté la demande reconventionnelle à l'exception de la question de la déconsignation du loyer. Au contraire, il estime que les conclusions de sa demande ont été admises dans leur majorité.

Tribunal cantonal TC Page 22 de 24 6.2. Le bailleur conclut quant à lui à ce que les frais judiciaires de première instance soient mis à sa charge à concurrence de CHF 500.- et à la charge de A. _____ à concurrence de CHF 4'500.-. Il conclut également à l'octroi de dépens d'un montant de CHF 5'000.-. Il justifie ses conclusions par le fait que A. _____ n'a eu gain de cause que sur des conclusions mineures et n'a obtenu que de faibles diminutions de loyers. 6.3. Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Il faut tenir compte de l'ensemble des conclusions prises, qu'elles soient principales, ou reconventionnelles, y compris les conclusions en rejet des conclusions adverses (CR CPC-TAPPY, art. 106 n. 14). Une partie succombe entièrement au sens de l'art. 106 al. 1 CPC même si les prétentions de son adversaire sont aussi rejetées dans une proportion minimale, pour autant que celui-ci obtienne gain de cause sur le principe de son action et sur l'essentiel des montants réclamés (CR CPC-TAPPY, art. 106 n. 16). L'art. 106 al. 2 CPC prescrit une répartition proportionnelle à la mesure où chacune des parties a succombé. Pour déterminer cette mesure, il faut en principe comparer ce que chaque partie obtient par rapport à ses conclusions. S'agissant de prétentions en argent, un calcul

mathématique est concevable, mais une certaine pondération selon l'appréciation du juge, tenant compte d'un gain sur une question de principe et du fait qu'en réalité certaines prétentions étaient peut-être plus importantes que d'autres dans le procès, paraît justifiée. Si le procès portait sur des prétentions non pécuniaires (ou sur des prétentions partiellement pécuniaires et partiellement non pécuniaires) dont certaines seulement ont été accueillies, la liberté d'appréciation du tribunal sera très large. On sera alors en réalité dans une situation proche d'une répartition en équité, même si aucune des éventualités prévues par l'art. 107 al. 1, en particulier celles des let. a ou f, n'est réalisée. Une répartition schématique, retenant une clé de répartition simple (p. ex. moitié-moitié, deux tiers-un tiers ou trois cinquièmes-deux cinquièmes, etc.) plutôt que des fractions mathématiquement exactes par rapport aux montants alloués est préférable (CR CPC-TAPPY, art. 106 n. 34). Les frais comprennent, d'une part, les frais judiciaires dus à l'Etat par un émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 124 LJ; art. 10 s. et 19 RJ) et, d'autre part, les dépens.

6.4. En l'espèce, le locataire obtient finalement gain de cause sur la validation de la consignation du loyer, la condamnation du défendeur à payer CHF 3'011.97 pour les factures de peinture et d'électricité sur les CHF 4'011.97 réclamés, sur la constatation du défaut de la cage d'ascenseur, et s'est vu accorder une réduction de loyer de 10% pour certains défauts (intérieur de l'ascenseur et peinture des couloirs), alors que sa demande concluait à une réduction de 20% et à la constatation de défauts qui n'ont pas été retenus (chaudière, marches d'escalier). Pour le reste, deux conclusions ont été déclarées irrecevables (en particulier celle tendant au transfert du bail) et la demande a été rejetée, notamment sur la question de la réduction de loyer liée aux fermetures COVID-19. Ainsi, globalement, le locataire n'a obtenu satisfaction que dans une faible mesure de sa demande. Il a toutefois intégralement résisté à la demande reconventionnelle. Pour sa part, le bailleur a largement résisté à la demande dans la mesure indiquée ci-dessus. Il a en revanche totalement succombé s'agissant de sa demande reconventionnelle. Quant aux actes d'instruction, ils ont été provoqués de manière égale par les deux parties. Partant, la répartition des frais judiciaires par moitié et le fait que chaque partie supporte ses propres dépens, tel que décidé par le Tribunal, ne prête pas flanc à la critique et doit être confirmé. Le fait que le demandeur obtienne très partiellement gain de cause sur un point accessoire en procédure d'appel n'implique pas une autre répartition.

Tribunal cantonal TC Page 23 de 24 7. Frais de la procédure d'appel Pour la procédure d'appel, les frais doivent également être fixés conformément aux art. 106 ss CPC. L'appelant a eu très partiellement gain de cause, à savoir sur la question de la reconnaissance du défaut de la cage d'ascenseur. Toutes ses autres conclusions ont été rejetées (transfert du bail, réduction du loyer, défaut de la chaudière, défaut des marches d'escalier, défaut lié à l'insalubrité de l'intérieur de l'ascenseur, réduction de loyer pendant la période de fermeture COVID-19, répartition des frais, consignation). Quant à l'appel joint, il a entièrement été rejeté. Partant, vu l'issue du litige, il se justifie également de répartir les frais judiciaires par moitié, chaque partie supportant ses propres dépens (art. 106 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de la procédure d'appel sont fixés forfaitairement à CHF 4'000.-. la Cour arrête : I. L'appel est partiellement admis. L'appel joint est rejeté. Partant, la décision du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse du 13 mars 2023 est réformée et prend la teneur suivante : I. La demande déposée le 1er septembre par A. _____ est partiellement admise. II. La demande reconventionnelle déposée le 13 octobre 2021 par B. _____ est partiellement admise. III. La validité de la consignation des loyers effectuée le 31 mars 2021 par A. _____ auprès

de G. _____, compte no iii, IBAN jjj, est constatée. IV. Une réduction du loyer net de 5% est accordée à A. _____ du 13 janvier 2021 au 13 octobre 2021 pour les défauts affectant l'ascenseur et de 5% du 13 janvier 2021 au 22 juin 2022 pour la peinture des couloirs. Partant, B. _____ est astreint à restituer à A. _____, par le biais de la déconsignation, les loyers perçus en trop, à hauteur de CHF 5'062.50 avec un intérêt moratoire à 5% l'an dès le 30 avril 2021. V. B. _____ est condamné à rembourser à A. _____, par le biais de la déconsignation, les frais qu'il a dû déboursier pour les travaux d'électricité d'un montant total de CHF 450.-, avec intérêt moratoire à 5% l'an dès le 30 avril 2021. VI. Le paiement de la facture établie le 13 octobre 2020 par K. _____ Sàrl d'un montant total de CHF 2'561.97 incombe à B. _____. VII. Ordre est donné à G. _____ de déconsigner le compte IBAN jjj à raison de ■ CHF 5'512.50 avec intérêt à 5% du 30 avril 2021 au jour du versement, en faveur de A. _____, sur un compte dont il fournira les coordonnées, et ■ du solde en faveur de B. _____, sur un compte dont il fournira les coordonnées.

Tribunal cantonal TC Page 24 de 24 VIIbis. B. _____ est condamné à procéder à la remise en état de la chose louée, à savoir au nettoyage de l'intérieur de la cage d'ascenseur, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision. VIII. Tout autre chef de conclusions est rejeté. IX. Les frais judiciaires, fixés à CHF 5'000.-, sont mis à charge de B. _____ et de A. _____ par moitié. Ils seront partiellement prélevés sur l'avance de CHF 2'000.- prestée par A. _____. X. Chaque partie supporte ses propres dépens. II. Les frais judiciaires de la procédure d'appel, fixés à CHF 4'000.-, sont mis à la charge de B. _____ et de A. _____ par moitié chacun. Chaque partie supporte ses propres dépens. 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 2 novembre 2023/say La Présidente La Greffière-rapporteure

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