

FR_GERICHTE 102 2024 175 vom 12. November 2025

FR Kantonsgericht, 2025-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2024_175

FR: FR_GERICHTE 102 2024 175 du 12 novembre 2025

IT: FR_GERICHTE 102 2024 175 del 12 novembre 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 5

Dans leur appel joint, les intimés estiment que le Tribunal des baux a mal apprécié les preuves en rejetant leur demande de réduction de loyer pour l'invasion récurrente d'oiseaux.

E. 5.1

En première instance, B._____ et C._____ avaient conclu à ce que A._____ soit astreint à leur verser un montant total de CHF 5'871.- au titre de réduction de loyer en raison de la présence de divers défauts qui auraient affecté la chose louée. Après avoir minutieusement examiné tous les défauts allégués par les locataires, le Tribunal des baux ne leur avait accordé aucune réduction de loyer. Par appel joint, les intimés ne réclament plus que CHF 1'850.- à ce titre en raison d'un problème d'invasion d'oiseaux par la cheminée. Les premiers juges ont relevé que les allégués des locataires en lien avec ce prétendu défaut avaient été pour le moins fluctuants, qu'ils n'avaient fourni aucune preuve quant à l'existence et à la fréquence de ce défaut ni quant à la date à laquelle celui-ci aurait été signalé au bailleur. Ils ont constaté que les locataires n'avaient produit qu'une photographie d'un oiseau qui avait été tué par leur chat, ce qui ne permettait pas d'établir que cet oiseau serait entré par leur cheminée. Ils ont tenu compte du témoignage de G._____ – qui louait un appartement voisin de celui des intimés – qui a déclaré qu'elle avait subi une invasion d'oiseaux à plusieurs reprises, en ce sens que ceux-ci étaient dans la cheminée ou faisaient du bruit. Ils ont toutefois estimé que cela ne signifiait pas pour autant que B._____ et C._____ avaient eux-mêmes régulièrement dû faire face à de tels problèmes. Ils ont conclu que ces derniers n'avaient pas établi à satisfaction de droit qu'ils ont régulièrement dû subir une invasion d'oiseaux par leur cheminée, de sorte qu'ils ne peuvent revendiquer aucune réduction de loyer à ce titre.

E. 5.2

B._____ et C._____ allèguent qu'on ne peut pas inférer du fait qu'ils ont modifié leurs allégations concernant la fréquence de l'invasion d'oiseaux par la cheminée entre la procédure de conciliation et la procédure judiciaire qu'ils n'ont fourni aucune preuve quant à l'existence et à la fréquence de ce défaut ni quant à la date à laquelle celui-ci aurait été signalé. Ils soulignent que la voisine elle-même a subi une invasion d'oiseaux à plusieurs reprises et le Tribunal des baux ne dit pas pourquoi les oiseaux auraient envahi seulement la cheminée de la voisine et pas la leur. Selon

Tribunal cantonal TC Page 11 de 14 eux, si la gérance a commandé l'installation d'une grille de protection sur les cheminées de leur appartement et de celui occupé par G._____, selon le bon de commande produit au dossier, c'est parce que des oiseaux entraient dans la cheminée et qu'il fallait faire le nécessaire pour que cela n'arrive plus. Les locataires estiment qu'il ressort clairement de ces éléments que l'existence du défaut et sa récurrence sont établies. Ils relèvent également qu'ils ont allégué avoir fait deux appels à la gérance en mars 2019 et en avril 2020 en demandant, à titre de preuve, la production par la gérance de l'intégralité de son dossier, y compris les notes téléphoniques mais que la gérance a produit un dossier manifestement incomplet, de sorte que le Tribunal des baux aurait dû tenir compte de ce manque de collaboration dans l'appréciation des preuves. Ils se réfèrent à la pièce 126 du dossier qui, selon eux, prouve que, le 23 septembre 2020 au plus tard, la gérance était bien informée du défaut mais que celui-ci n'a été réparé que le 23 avril 2021, soit la date de l'intervention selon la facture de l'entreprise. Les locataires estiment que leur prétention devait également être admise en raison d'une contestation insuffisante des allégués 27 à 32 de la demande du 20 juillet 2022 par le bailleur qui les a contestés en bloc, sans référence concrète au problème de l'invasion des oiseaux, ce qui est insuffisant.

E. 5.3

Contrairement à ce que prétendent B._____ et C._____, les considérations des premiers juges ne prêtent pas le flanc à la critique. En effet, il appartenait aux locataires d'établir la réalité du défaut allégué afin que l'autorité saisie puisse déterminer si la chose louée était défectueuse et, cas échéant, si le défaut entravait ou restreignait l'usage pour lequel la chose avait été louée (art. 259d CO). Or, la seule pièce produite à l'appui de leurs allégués est la « photo d'un oiseau tué par le chat des locataires » (P. 11 du bordereau des pièces du 20 juillet 2022). Comme l'ont relevé les premiers juges, cette seule et unique photo ne permet pas d'établir une invasion d'oiseaux par la cheminée. C'est à juste titre que les premiers juges ont remarqué que les allégués des locataires à ce sujet ont été fluctuants entre les prétentions des locataires relatives aux défauts figurant dans leur requête de conciliation du 6 mai 2022 produite par A._____ en pièce 117 du bordereau du 17 novembre 2022 et celles figurant dans leur demande du 20 juillet 2022 (p. 9 ch. 29 et 32). Dans leur première écriture, ils exposent que le problème était peu fréquent, soit trois à quatre fois par année, raison pour laquelle ils demandaient une réduction de loyer forfaitaire de CHF 200.-, et dans leur demande, ils soutiennent, seulement deux mois et demi plus tard, que ce problème se produisait au moins une fois par mois de mars à novembre, raison pour laquelle ils ont demandé une réduction de loyer de CHF 1'850.-, soit neuf fois plus. Il s'agit d'une variation importante qui interpelle sur la fréquence du problème et sur la réelle entrave de l'utilisation normale du logement. Les locataires n'ont pas été en mesure de documenter le problème allégué, sauf à produire une seule et unique photo d'un seul et unique oiseau mort qui aurait été tué par leur chat, selon la légende de cette pièce figurant sur le bordereau, de sorte que l'on peut en inférer qu'il ne s'agissait pas d'un problème grave et récurrent aux yeux des locataires, en tout cas pas au point de restreindre l'usage de la chose et de justifier une réduction de loyer. Le fait que ce problème n'a été signalé qu'à deux reprises, selon les propres déclarations des locataires, ne plaide pas en faveur d'une invasion d'oiseaux et d'une récurrence de ce problème. Le témoignage de G._____ ne leur est d'aucun secours pour établir l'entrave ou la restriction de l'usage de la chose subie par B._____ et C._____ à titre personnel. Il ressort du dossier que la gérance a commandé l'installation d'une grille de protection sur les cheminées des appartements occupés respectivement par les intimés et par G._____, suite au signalement du

problème par les intéressés, et cela n'est pas contesté. Néanmoins, l'installation de Tribunal cantonal TC Page 12 de 14 cette grille de protection n'établit ni la fréquence de ce problème pour B._____ et C._____ ni son impact sur l'usage du logement. Par conséquent, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que B._____ et C._____ n'avaient pas établi à satisfaction de droit avoir régulièrement dû subir une invasion d'oiseaux par leur cheminée. Et ils n'ont pas établi non plus dans quelle mesure l'usage de la chose a été entravé ou restreint. A cet égard, ils ne peuvent pas reprocher à A._____ une contestation insuffisante des allégués 27 à 32 de la demande du 20 juillet 2022 dans la mesure où ce dernier a fait valoir qu'il était intervenu immédiatement afin de remédier aux prétendus défauts et que les locataires ne se sont plus manifestés postérieurement à ses interventions (p. 21, n. 113 à 116) et a produit les pièces y relatives. En outre, il s'est référé à son écriture du 30 mai 2022 qu'il a produite et dans laquelle il s'explique sur les défauts allégués. Il s'ensuit le rejet de l'appel joint de B._____ et C._____.

E. 6.1

L'appelant conteste la répartition des frais opérée par le Tribunal des baux uniquement dans la mesure où ses conclusions auraient été intégralement admises, ce qui n'est pas le cas puisque son appel n'est que partiellement admis tandis que l'appel joint est rejeté.

E. 6.2

Les intimés prétendent, quant à eux, que le Tribunal des baux a omis de tenir compte de l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle du bailleur à laquelle ils ont conclu avec suite de dépens, avec comme conséquence que la valeur litigieuse de ce volet de la procédure s'élevait à plus de CHF 30'000.- car les deux demandes ne s'excluaient pas et que les honoraires devaient dès lors être fixés de manière détaillée. De plus, en tenant compte de la demande reconventionnelle déclarée irrecevable, les locataires ont obtenu gain de cause à hauteur de 88 % et non pas de 53 % comme retenu par le Tribunal des baux. Ce raisonnement ne saurait être suivi.

E. 6.2.1

En procédure simplifiée, la valeur litigieuse de la demande reconventionnelle est prise en compte séparément de celle de la demande principale pour déterminer si la procédure simplifiée s'applique (cf. art. 224 al. 1 et 219 CPC ; ATF 134 III 506 consid. 3.2). En l'espèce, tant la demande principale que la conclusion reconventionnelle ne dépassaient pas CHF 30'000.- de sorte que la procédure simplifiée au sens de l'art. 243 al. 1 CPC continuait à s'appliquer. Or, en application de l'art. 64 al. 1 let. b RJ, les honoraires de l'avocat dus à titre de dépens sont fixés sous la forme d'une indemnité globale. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal des baux a procédé à une fixation globale des honoraires.

E. 6.2.2

En tout état de cause, la conclusion reconventionnelle prise par le bailleur était la même que celle formulée dans sa demande du 24 août 2022 et elle était d'emblée irrecevable compte tenu de la litispendance préexistante (art. 59 al. 2 let. d CPC), ce que les locataires ont d'ailleurs expressément relevé, sans autre développement, dans leur mémoire complémentaire du 5 janvier 2024 (DO 25 2022 11 P. 58). Le Tribunal des baux, qui a joint les causes, ne s'est pas non plus étendu sur le sujet qui était limpide (cf. décision attaquée p. 6 ch. 1 d). Le bailleur a pris cette conclusion reconventionnelle « au vu de la jonction des

causes et à toutes fins utiles » (réponse du 17 novembre 2022 p. 22 ch. 120, DO 25 2022 11 P. 43) sans déposer une demande reconventionnelle formelle, en raison de la procédure en cours sur la recevabilité de sa

Tribunal cantonal TC Page 13 de 14 demande du 24 août 2022 contestée par les locataires dans leur réponse du 6 octobre 2022 (DO 25 2022 13 P. 43) jusque devant le Tribunal fédéral qui a déclaré leur recours irrecevable par arrêt du

E. 9

octobre 2023 (DO 25 2022 13 P. 90). Par conséquent, l'irrecevabilité manifeste de cette conclusion reconventionnelle prise « à toutes fins utiles » ne devait pas conduire à cumuler les valeurs litigieuses pour permettre une fixation détaillée des honoraires de l'avocat dans une procédure simplifiée. Il s'ensuit que le grief de B. _____ et C. _____ tombe à faux. 7. L'appel est partiellement admis tandis que l'appel joint est rejeté. Toutefois, bien que les intimés aient résisté avec succès à l'appel sur les problématiques du remboursement des frais accessoires et de la tardiveté de l'avis des défauts litigieux, il n'en demeure pas moins que l'appelant obtient gain de cause sur le principe de ses conclusions et sur la nécessité d'examiner la responsabilité délictuelle des intimés, de sorte que les frais de la procédure d'appel doivent être mis solidairement à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). 7.1. En application de l'art. 131 al. 1 LJ, il n'est pas perçu de frais judiciaires. 7.2. 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). En cas de fixation globale, comme en l'espèce (art. 64 al. 1 let. f RJ), l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours contre un jugement rendu en procédure simplifiée est de CHF 6'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ), ce qui n'est toutefois pas le cas en l'espèce. Compte tenu de ces critères, les dépens de l'appelant sont arrêtés globalement à la somme de CHF 3'243.-, TVA par CHF 243.- comprise (8.1 % de CHF 3'000.-). 7.3. Il appartiendra au Tribunal des baux de procéder à la fixation globale des dépens de première instance dans la nouvelle décision qui sera rendue. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 14 de 14 la Cour arrête : I. L'appel est partiellement admis. L'appel joint est rejeté. Partant, le jugement rendu par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Broye le 16 août 2024 est confirmé s'agissant des chiffres 1.a, 1.b et 2.a. Au surplus, la cause est renvoyée à l'autorité précédente pour reprise de l'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis solidairement à la charge de B. _____ et C. _____. Il n'est pas perçu de frais judiciaires. Les dépens dus à A. _____ par B. _____ et C. _____ sont fixés globalement au montant de CHF 3'243.-, TVA 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 12 novembre 2025/cov La Présidente Le Greffier-rapporteur

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