



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2019 192

Arrêt du 4 octobre 2019

II^e Cour d'appel civil

Composition

Présidente : Dina Beti
Juges : Catherine Overney, Markus Ducret
Greffier-rapporteur : Ludovic Farine

Parties

A. _____, **demandeur et recourant**, représenté par Me Patrik Gruber, avocat

contre

B. _____ **SA, défenderesse et intimée**, représentée par Me Michel Esseiva, avocat

Objet

Réduction du loyer, date de prise d'effet

Recours du 4 octobre 2018 contre la décision du Tribunal des baux de la Sarine du 31 août 2018 – arrêt du Tribunal fédéral 4D_65/2018 du 15 juillet 2019

considérant en fait

A. Par contrat signé les 23 mai et 12 juin 2002, A. _____ a pris à bail un logement de 3 ½ pièces situé au 11^{ème} étage de l'immeuble sis C. _____, à Fribourg, aujourd'hui propriété de la société B. _____ SA, bailleuse. Le loyer mensuel net se montait à CHF 1'220.-, plus CHF 80.- d'acompte de charges et CHF 28.- pour le téléseuil, fondé sur un taux d'intérêt de 4 % et un indice des prix à la consommation (IPC) de 101.5 pts (base mai 2000 = 100 pts). Le bail a été conclu pour une durée courant du 1^{er} août 2002 au 30 septembre 2003, avec reconduction tacite d'année en année sauf résiliation donnée au moins 4 mois à l'avance. Fin 2013, les parties ont convenu que l'acompte de charges passerait à CHF 150.- par mois dès le 1^{er} avril 2014.

Le 19 décembre 2016, A. _____ a sollicité une adaptation du loyer pour le prochain terme de résiliation, suite à l'abaissement du taux hypothécaire de référence à 1.75 %. Par formule officielle du 31 mai 2017, la bailleuse lui a indiqué que le loyer passerait à CHF 1'069.- dès le 1^{er} octobre 2017, l'adaptation liée à la baisse du taux hypothécaire étant partiellement compensée par l'augmentation de l'IPC et une variation des charges de l'immeuble à raison de 0.5 % par année. Le 20 juin 2017, le locataire s'est opposé à ce calcul, en particulier s'agissant de l'augmentation des charges alléguée, et a demandé que l'abaissement supplémentaire du taux d'intérêt à concurrence de 0.25 % dès le 2 juin 2017, soit à 1.5 %, soit aussi répercuté. Par formule officielle du 10 août 2017, la bailleuse lui a indiqué que le loyer s'élèverait à CHF 993.- dès le 1^{er} octobre 2017 ; elle a admis la prise en compte du taux de 1.5 % dès le 1^{er} octobre 2017, mais a maintenu la compensation du renchérissement et de l'augmentation des charges d'entretien.

Dans le cadre de la procédure de conciliation introduite en temps utile par le locataire, la gérance de la bailleuse s'est déterminée par acte du 18 août 2017. Elle a notamment indiqué ce qui suit : *"par courrier du 9 août 2017 à Me Gruber, nous envoyons la décision de la société propriétaire en mentionnant les points suivants : une nouvelle notification de baisse de loyer avec un taux de 1.5%, valable dès le 1^{er} octobre 2017, est accordée alors que la prochaine échéance de son bail était le 1^{er} octobre 2018 (...)"*. Elle conclut : *"Nous confirmons la nouvelle baisse de loyer basée sur un taux hypothécaire de 1.5% et une évolution des frais d'entretien et d'exploitation de 0.25%"*.

Suite à l'échec de la conciliation en date du 13 septembre 2017, le locataire a déposé sa demande le 19 septembre 2017. Par décision du 31 août 2018, le Tribunal des baux de la Sarine (ci-après : le Tribunal) a partiellement admis celle-ci et, notamment, fixé le loyer à CHF 990.- par mois depuis le 1^{er} octobre 2017, puis à CHF 963.25 à partir du 1^{er} octobre 2018.

B. Par mémoire rédigé en allemand du 4 octobre 2018, A. _____ a interjeté recours (*Beschwerde*) contre la décision du 31 août 2018. Il conclut, sous suite de frais du recours, à ce que le loyer soit fixé à CHF 963.25 depuis le 1^{er} octobre 2017. De plus, il a sollicité l'assistance judiciaire, que la Juge déléguée de la Cour a refusé de lui octroyer par arrêt du 11 octobre 2018.

Le 26 octobre 2018, en application de l'art. 119 al. 1 LJ, un délai a été imparti au recourant pour traduire son mémoire en français, avec avis qu'à défaut il ne serait pas entré en matière. Le recourant ayant indiqué, le 12 novembre 2018, qu'il ne traduirait pas son acte, la Cour, par arrêt du 28 novembre 2018, n'est pas entrée en matière sur le recours, frais à la charge de son auteur.

Saisi d'un recours contre cet arrêt, le Tribunal fédéral l'a admis par arrêt du 15 juillet 2019. Il a considéré qu'en procédure civile, comme en matière administrative, l'art. 17 al. 2 Cst./FR autorise un justiciable à déposer son mémoire de recours devant le Tribunal cantonal dans la langue officielle de son choix, sans égard à la langue de la procédure qui, en l'espèce, est le français

(art. 115 al. 4 LJ). Le Tribunal fédéral a dès lors annulé l'arrêt du 28 novembre 2018 et renvoyé la cause à la Cour de céans pour qu'elle entre en matière sur le recours.

C. Invitée à déposer une réponse, la société B. _____ SA a indiqué, par courrier du 19 août 2019, qu'elle renonçait à se déterminer et s'en remettait à justice.

en droit

1.

1.1. Le recours est recevable, notamment, contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC), en particulier lorsque la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*). Le délai de recours est de 30 jours (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, la décision querellée a été notifiée au mandataire du recourant le 4 septembre 2018 (DO/76). Déposé le 4 octobre 2018, le recours a dès lors été interjeté en temps utile. Le mémoire est, de plus, dûment motivé et doté de conclusions. En outre, selon l'arrêt du Tribunal fédéral du 15 juillet 2019, la rédaction du recours en allemand est admissible conformément à l'art. 17 al. 2 Cst./FR, quand bien même la langue de la procédure demeure le français, langue de la décision attaquée (art. 115 al. 4 LJ). Enfin, la valeur litigieuse correspond à la baisse supplémentaire de loyer demandée entre le 1^{er} octobre 2017 et le 1^{er} octobre 2018, soit CHF 26.75 par mois (CHF 990.- - CHF 963.25) ; elle s'élève donc à CHF 321.- (12 x CHF 26.75), de sorte que la voie du recours est ouverte. Il s'ensuit la recevabilité du recours.

1.2. La cognition de la Cour est pleine et entière en droit ; en revanche, s'agissant des faits, elle est limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 CPC). En application de l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables.

1.3. La Cour statue sur pièces, conformément à l'art. 327 al. 2 CPC.

2.

2.1. Au stade du recours, seul demeure litigieux le montant du loyer – et donc de la baisse à laquelle a droit le locataire – entre le 1^{er} octobre 2017 et le 1^{er} octobre 2018. En effet, les premiers juges ont calculé le loyer pour cette période sur la base d'un taux hypothécaire de référence de 1.75 %, et non de 1.5 % comme à partir du 1^{er} octobre 2018. A cet égard, ils ont considéré qu'en sollicitant l'adaptation du loyer au taux de 1.5 % le 20 juin 2017, le locataire n'avait pas respecté le délai de résiliation de 4 mois avant le terme du 30 septembre 2017, de sorte que sa requête ne pouvait prendre effet qu'au terme suivant, soit au 30 septembre 2018 (décision attaquée, p. 9 s.). Ils ont aussi retenu que la bailleresse n'était pas liée par le calcul du loyer figurant dans la formule officielle du 10 août 2017, le locataire ne l'ayant pas accepté et aucun accord n'étant dès lors intervenu entre les parties (décision attaquée, p. 8 s.).

Le recourant critique ce raisonnement. Il reproche au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait que, dans la formule officielle du 10 août 2017 puis dans sa détermination adressée à la commission de conciliation le 18 août 2017, la bailleresse a accepté d'appliquer le taux de 1.5 % depuis le 1^{er} octobre 2017 déjà. Il y voit un acquiescement partiel de l'intimée, la seule question encore à trancher étant celle de l'admissibilité – niée par les premiers juges (décision attaquée,

p. 11 s.) – d'une compensation par le biais de la prétendue hausse des charges de l'immeuble. Pour lui, en refusant l'application du taux de 1.5 % dès le 1^{er} octobre 2017 à laquelle la bailleresse avait consenti sans réserve, les premiers juges ont étendu l'objet du litige d'une manière inadmissible (recours, p. 5).

2.2. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 140 III 86 consid. 4.1).

Comme déjà exposé (*supra*, consid. 1.2), dans le cadre d'un recours, la cognition de la Cour quant aux faits est limitée à leur constatation manifestement inexacte. La notion de "*faits établis de façon manifestement inexacte*" se recoupe avec celle d'arbitraire dans l'appréciation des preuves ou d'arbitraire dans l'établissement des faits (ATF 138 III 232 consid. 4.1.2). Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution entre également en considération, ou serait même préférable, mais seulement si la décision attaquée est manifestement insoutenable, est clairement en contradiction avec la situation de fait, viole de manière crasse une norme ou un principe juridique incontesté ou contrevient de manière choquante aux considérations de justice (arrêt TF 4A_304/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2.1 et les réf. citées). Dès lors, l'appréciation des preuves n'est pas déjà arbitraire lorsqu'elle ne concorde pas avec la présentation du recourant, mais seulement lorsqu'elle est manifestement insoutenable (ATF 140 III 264 consid. 2.3), et ce non seulement dans sa motivation mais aussi dans son résultat (ATF 139 III 334 consid. 3.2.5).

2.3. En l'espèce, il est vrai que, dans la formule officielle du 10 août 2017 puis dans sa détermination du 18 août 2017 à la commission de conciliation, l'intimée a accepté d'adapter le loyer au taux hypothécaire de 1.5 % dès le 1^{er} octobre 2017 déjà, alors que, vu la date de la requête, cette baisse n'aurait dû prendre effet qu'au 1^{er} octobre 2018. Contrairement à ce que soutient le recourant, la bailleresse n'a cependant pas donné son consentement sur ce point sans réserve : au contraire, dans les deux documents précités, elle a lié son calcul à la prise en compte d'une évolution des frais d'entretien et d'exploitation de l'immeuble à hauteur de 0.25 % par an. Elle a donc accepté de faire une concession sur un élément tout en maintenant sa position sur l'autre. Puisque le locataire n'a pas accepté la proposition dans son ensemble, il n'est pas manifestement insoutenable de retenir, à l'instar des premiers juges, que la bailleresse n'est pas liée par son calcul du 10 août 2017. Le fait que la solution inverse entre aussi en considération n'est en effet pas suffisant. Il ne saurait dès lors être question d'un acquiescement partiel de l'intimée sur la question du taux d'intérêt hypothécaire à prendre en compte dès le 1^{er} octobre 2017.

Au vu de ce qui précède, le recours est mal fondé et doit être rejeté.

3.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires pour le présent arrêt (art. 116 CPC et 130 al. 1 LJ). De plus, il n'est pas alloué de dépens à l'intimée, qui n'en a pas requis (ATF 139 III 334 consid. 4.3) et qui a renoncé à se déterminer sur le fond.

(dispositif en page suivante)

la Cour arrête :

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision prononcée le 31 août 2018 par le Tribunal des baux de la Sarine est confirmée.

II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires, ni alloué de dépens à la société B. _____ SA.

III. Notification.

Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel 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. 113 à 119 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 4 octobre 2019/lfa

La Présidente :

Le Greffier-rapporteur :