



**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 24

## **Arrêt du 10 avril 2019**

### **II<sup>e</sup> Cour d'appel civil**

#### **Composition**

Présidente : Dina Beti  
Juges : Michel Favre, Catherine Overney  
Greffière-rapporteure : Sandra Ayan-Mantelli

#### **Parties**

**A. \_\_\_\_\_, défendeur et appellant,** représenté par Me Yvan Henzer, avocat

contre

**B. \_\_\_\_\_, demandeur et intimé,**

**et**

**C. \_\_\_\_\_, demanderesse et intimée,**

tous deux représentés par Me Philippe Corpataux, avocat

#### **Objet**

Bail à loyer

Appel du 22 janvier 2019 contre le jugement du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse du 27 novembre 2018

## considérant en fait

A. Le 23 janvier 2016, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail avec A. \_\_\_\_\_, représenté par son père, D. \_\_\_\_\_, portant sur la location d'une maison de 9 pièces sise à E. \_\_\_\_\_, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 jusqu'au 31 mars 2021, soit pour une durée de 5 ans. Le montant du loyer prévu par le contrat était de CHF 3'000.-, sans acompte de charges.

Par courriels des 15 avril 2016, 20 avril 2016, 22 juillet 2016 et courrier du 1<sup>er</sup> novembre 2016, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ se sont plaints auprès de D. \_\_\_\_\_ de divers défauts affectant l'objet du bail.

Par courrier du 22 décembre 2016, ils ont informé D. \_\_\_\_\_ et son épouse, F. \_\_\_\_\_, qu'ils résiliaient leur contrat de bail au 31 décembre 2016.

En date du 28 décembre 2016, C. \_\_\_\_\_ a signé un document rédigé à la main par F. \_\_\_\_\_, intitulé « *Convention de paiement* ».

Depuis le 15 février 2017, les locaux sont occupés par de nouveaux locataires, lesquels ont signé un contrat de bail avec A. \_\_\_\_\_ en date du 23 décembre 2016, pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2017 au 28 février 2022.

B. Après l'échec de la procédure de conciliation, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont introduit, par mémoire du 25 avril 2018, une action en réduction du loyer à l'encontre de A. \_\_\_\_\_. Ils ont conclu à ce que A. \_\_\_\_\_ leur verse la somme de CHF 9'450.- avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2016 (date du 1<sup>er</sup> avis de défauts) et à ce qu'il leur rembourse la somme de CHF 1'125.- avec intérêts à 5% l'an, correspondant au quart du loyer convenu pour les mois de janvier et février 2017, frais à la charge du défendeur.

Par mémoire du 23 mai 2018, A. \_\_\_\_\_ a déposé sa réponse, concluant au rejet de la demande et reconventionnellement à ce que B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ soient solidairement débiteurs envers lui d'un montant de CHF 856.20 avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 septembre 2017 et lui en doivent immédiat paiement, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par B. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° ggg de l'Office des poursuites de la Gruyère notifié à la réquisition de A. \_\_\_\_\_.

Les parties ont comparu devant le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse (ci-après : le Tribunal) en date du 11 septembre 2018, séance à laquelle A. \_\_\_\_\_ a été dispensé de comparaître. Le Président a informé les parties qu'il limitait, dans un premier temps, l'instruction de la cause à la portée de la « convention » du 28 décembre 2016. Les demandeurs ont ensuite été interrogés.

Les parties ont comparu à la séance du 27 novembre 2018 à laquelle le défendeur a été à nouveau dispensé de comparaître. Les témoins F. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ ont été interrogés. Les demandeurs ont également brièvement été interrogés et les avocats des parties ont ensuite plaidé la cause.

C. Par décision du même jour, le Tribunal a constaté que le document intitulé « *Convention de paiement* » et signé par C. \_\_\_\_\_ le 28 décembre 2016 ne vaut pas quittance de solde de tout compte et de toute prétention entre les parties de sorte que la procédure suit son cours et que les parties seront réassignées pour leur interrogatoire. Le Tribunal a réservé les frais.

D. Par mémoire du 22 janvier 2019, A. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre cette décision, concluant, avec suite de frais, à sa réformation en ce sens que la demande de B. \_\_\_\_\_ et de C. \_\_\_\_\_ soit rejetée, qu'ils soient reconnus solidairement débiteurs envers lui d'un montant de CHF 856.20 avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 septembre 2017 et lui en doivent immédiat paiement, et que la mainlevée définitive de l'opposition formée par B. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° ggg de l'Office des poursuites de la Gruyère notifié à la réquisition de A. \_\_\_\_\_ soit définitivement levée.

E. Par mémoire du 28 février 2019, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet intégral de l'appel, pour autant qu'il soit recevable, et à la confirmation de la décision attaquée, frais à la charge de l'appelant.

## en droit

### 1.

1.1. La décision attaquée constitue une décision incidente au sens des art. 237 et 308 al. 1 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est de CHF 10'575.- (CHF 9'450.- + 1'125.-), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

La valeur litigieuse devant la Cour est identique. Partant, seul le recours constitutionnel subsidiaire est ouvert devant le Tribunal fédéral contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a et 113 ss LTF).

1.2. Le délai pour faire appel contre le jugement du Tribunal des baux du 27 novembre 2018 est de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée ayant été notifiée à l'appelant le 7 décembre 2018, l'appel déposé le 22 janvier 2019 respecte ce délai compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. c CPC).

1.3. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC).

1.4. En application de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, puisque toutes les pièces utiles au traitement de l'appel figurent au dossier, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience.

### 2.

2.1. Le Tribunal a retenu que la « convention » litigieuse du 28 décembre 2016 a été rédigée par F. \_\_\_\_\_ et qu'elle fait suite à un échange de SMS intervenu entre cette dernière et C. \_\_\_\_\_. Lors des discussions relatives à cette « convention », il n'a jamais été question des défauts soulevés par les locataires. En outre, malgré le fait que ce document est intitulé « convention », il s'agit bien plus d'une reconnaissance de dette faite de manière unilatérale par C. \_\_\_\_\_ par laquelle elle s'est engagée à reconnaître devoir au propriétaire un montant de CHF 4'500.- payable le 31 mars 2017. Cette reconnaissance de dette ne porte aucune mention de « solde de tout compte » et n'exclut pas toute autre prétention entre les locataires et le propriétaire. De plus, le Tribunal a relevé que le bailleur aurait dû récolter l'accord de B. \_\_\_\_\_ pour qu'il soit engagé dès lors que lui et C. \_\_\_\_\_ étaient tous deux titulaires du bail, conjointement et solidairement responsables. Au moment de la signature de la reconnaissance de

dette, les époux D. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, qui représentaient leur fils bailleur, étaient au courant que B. \_\_\_\_\_ avait quitté les lieux et que C. \_\_\_\_\_ se retrouvait seule de sorte qu'ils ne pouvaient aucunement penser qu'elle représentait B. \_\_\_\_\_. Enfin, le Tribunal a souligné que la doctrine admet que le locataire agisse en dommages-intérêts après la restitution des locaux et après la fin du bail. Compte tenu de tout ce qui précède, le Tribunal a constaté que le document en question ne vaut pas quittance de solde de tout compte et de toute prétention entre les parties de sorte que la procédure peut suivre son cours.

2.2. En présence d'un litige sur l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. citées ; ATF 135 III 410 consid. 3.2). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les références citées ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective); le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de ses déclarations ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt TF 4A\_409/2011 du 16 décembre 2011 consid. 3.2.1 ; ATF 135 III 410 consid. 3.2).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée; même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu; Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui s'éloigne du sens objectif du contrat (CR CO I, WINIGER, 2012, art. 18 CO n. 24).

2.3. L'appelant considère que le Tribunal a violé l'art. 18 CO. Il soutient que la convention du 28 décembre 2016 passée entre les parties liquidait définitivement leurs rapports contractuels et excluait toute autre prétention, ce document étant selon lui un contrat bilatéral valant quittance pour solde de tout compte. Il reproche aux premiers juges de s'être concentrés uniquement sur le contenu littéral du document litigieux alors que tout le contexte de sa conclusion aurait dû être analysé pour déterminer la réelle volonté des parties. Il allègue que la teneur des échanges entre les parties démontre bien qu'il y a eu une véritable négociation au sujet de la résiliation anticipée du bail et de ses conséquences dans leur globalité, notamment sur le plan financier. Il précise que le document a été rédigé par sa mère, qui n'est ni juriste, ni rompue aux affaires commerciales et que pour elle, il était clair que ce document valait quittance pour solde de tout compte vu les discussions qu'elle a eues avec l'intimée. Il souligne que la convention constitue un véritable accord portant sur des engagements réciproques puisqu'elle comporte des concessions réciproques et équilibrées. Même à supposer que la réelle et commune intention des parties ne puisse pas être établie, l'appelant soutient que l'application du principe de la confiance permettrait

d'arriver au même constat. Il relève qu'il n'aurait pas accepté une résiliation anticipée du bail et une ristourne de CHF 1'500.- sans contrepartie adéquate. L'appelant soutient qu'il n'avait aucun indice pour comprendre que la convention ne terminait pas définitivement l'affaire. En outre, C.\_\_\_\_\_ n'aurait pas reconnu une dette de CHF 4'500.- si elle estimait que l'appelant lui devait CHF 10'575.-. Ainsi, l'interprétation de la convention selon l'art. 18 CO aurait dû conduire le Tribunal à retenir la solution inverse avec pour conséquence que les locataires sont forclos dans leurs prétentions (cf. appel, ch. 22 ss, p. 5 ss).

Les intimés soutiennent quant à eux que le document du 28 décembre 2016 ne constitue pas plus qu'une reconnaissance de dette unilatérale. Selon eux, il est légitime que le Tribunal se soit fondé sur le texte littéral du document litigieux, lequel ne laisse aucunement sous-entendre un règlement pour solde de tout compte de la relation contractuelle, si aucune autre volonté claire dans le sens inverse n'émane des dires des parties. Les négociations avaient pour seul objet la date de fin des rapports contractuels et il n'a jamais été question de régler la situation pour solde de tout compte. Sinon pourquoi n'aurait-il pas signé le document alors qu'il savait qu'un contrat engageant deux parties doit être signé par chacune d'elles et pourquoi a-t-il envoyé une facture de mazout aux intimés après la signature du document litigieux. En outre, contrairement à ce qu'allègue l'appelant, le document ne retient aucune concession de part et d'autre. Seule l'intimée s'est engagée à payer un montant de CHF 4'500.- à l'appelant de sorte qu'il s'agit clairement d'une simple reconnaissance de dette. Partant, les intimés soutiennent que la décision attaquée doit être confirmée (cf. réponse, ad. 22, p. 5 ss).

2.4.

2.4.1. En l'espèce, C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont résilié leur contrat de bail à loyer le 22 décembre 2016 pour le 31 décembre 2016 (cf. bordereau des demandeurs du 25.04.2018, pièce 17). Ils ont par ailleurs trouvé de nouveaux locataires disposés à reprendre leur contrat de bail le 1<sup>er</sup> mars 2017 (DO 39, 58). Les parties devaient encore « régler la question financière relative au départ des locataires » (DO 58). Le 28 décembre 2016, F.\_\_\_\_\_ a rédigé à la main le document suivant, intitulé « Convention de paiement », signé par C.\_\_\_\_\_ :

« Concerne : Contrat de bail à loyer pour C.\_\_\_\_\_ E.\_\_\_\_\_.

E.\_\_\_\_\_, le 28.12.16

*Ce document fait office de reconnaissance de dette d'un montant de CHF 4'500.- quatre mille cinq cents francs de la part de C.\_\_\_\_\_ (locataire jusqu'au 28 février 2017) et de A.\_\_\_\_\_ (propriétaire) représenté ici par F.\_\_\_\_\_. Le montant de CHF 4'500.- sera payé le 31 mars 2017.*

*Lu et approuvé.*

E.\_\_\_\_\_, le 28.12.16

C.\_\_\_\_\_ »

Il ressort de l'interprétation littérale de ce document que C.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire jusqu'au 28 février 2017 de la maison sise E.\_\_\_\_\_, s'est engagée à verser à son bailleur, A.\_\_\_\_\_, le montant de CHF 4'500.- d'ici au 31 mars 2017 correspondant à un loyer et demi. Il s'agit ainsi d'une reconnaissance de dette unilatérale de C.\_\_\_\_\_ envers A.\_\_\_\_\_ de CHF 4'500.-, ce qui est du reste expressément mentionné dans le document litigieux, et non d'un contrat bilatéral. Elle est d'ailleurs la seule à avoir signé le document précité, alors qu'un contrat ou

une convention, lequel engage plusieurs parties, doit être signé par chacune d'elles pour les engager valablement, ce qui est notoire même d'une personne qui n'est pas versée dans les affaires juridiques ou commerciales. Comme l'a relevé le Tribunal, cette reconnaissance de dette ne porte aucune mention de « pour solde de tout compte » et n'exclut pas toute autre prétention entre les locataires et le bailleur.

L'appelant prétend toutefois le contraire en se fondant sur le contexte qui entoure la négociation et la signature du document du 28 décembre 2016, lequel doit selon lui être pris en compte pour déterminer la volonté réelle des parties.

2.4.2. Cette « convention » a été discutée principalement entre C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ ; D.\_\_\_\_\_ était également présent lors de sa signature (DO 39, 58, 59). B.\_\_\_\_\_ n'était quant à lui pas au courant de la signature de cet accord (DO 39). Ce dernier et C.\_\_\_\_\_ étaient en train de se séparer à cette époque et C.\_\_\_\_\_ a préféré « *prendre cela sur [elle]* » (DO 39). F.\_\_\_\_\_ et son époux savaient que B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ s'étaient séparés et qu'ils n'avaient plus de contacts (DO 58, 59).

F.\_\_\_\_\_ a déclaré que « *le but de cet accord était de régler la question financière relative au départ des locataires* » (DO 58). On peut légitimement en déduire qu'il s'agissait de régler les points relatifs à la fin du bail (terme de résiliation, solde des loyers). La signature a en outre été précédée d'un échange de SMS entre C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ durant le mois de décembre 2016 (DO 58, 59). La Cour constate qu'il ne ressort pas des échanges de SMS entre C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ que leur accord réglait également la question des défauts constatés par les locataires ou toute autre question que les conditions de la résiliation anticipée du bail. Dans aucun des messages échangés il n'a été question des défauts ou d'autres prétentions. Au contraire, la teneur de certains messages permet de penser que la convention portait uniquement sur le règlement du solde des loyers à payer en vue de la résiliation anticipée du bail et de la reprise de celui-ci par les nouveaux locataires. En effet, il ressort du SMS adressé le 21 décembre 2016 par F.\_\_\_\_\_ à C.\_\_\_\_\_ ce qui suit : « *Bonjour C.\_\_\_\_\_, merci pour vos nouvelles. Tout d'abord j'aurais besoin d'une résiliation de bail écrite, signée par vous et B.\_\_\_\_\_ car je n'ai pas reçu de demande officielle. Je vous remettrai une convention d'échelonnement pour le paiement des loyers restants. Ensuite je pourrai faire signer les futurs locataires. (...)* » (cf. bordereau du défendeur du 27.11.2018, pièce 9). Le SMS de C.\_\_\_\_\_ à F.\_\_\_\_\_, le 31 janvier 2017, dans lequel elle l'informe qu'elle a appris que les nouveaux locataires emménageraient mi février 2017 et demande si son bailleur accepte qu'elle ne lui paie que CHF 3'000.- correspondant au loyer du mois de janvier 2017, au lieu des CHF 4'500.- convenus pour les mois de janvier et février 2017, requête que F.\_\_\_\_\_ a refusée, tend également à conclure que l'accord visait uniquement le paiement du solde des loyers et n'incluait pas d'autres prétentions (cf. bordereau du défendeur du 27.11.2018, pièce 12 à 14).

C.\_\_\_\_\_ a confirmé que « *dans les discussions qui ont précédé la signature de la convention, il n'a pas été à nouveau question des défauts. Il y avait déjà eu tellement de discussions à ce sujet auparavant et [sa] volonté était d'être libérée du bail au plus tôt* » (DO 39). Elle a ajouté qu'« *il n'y a pas eu de réserves expresses non plus concernant [leurs] prétentions pour les défauts* ». Selon elle, ils n'avaient auparavant jamais parlé d'une demande chiffrée de réduction du loyer. « *Il n'a jamais été mentionné qu'il s'agissait d'une convention pour solde de tous comptes, cela n'a jamais été dit non plus* » (DO 39). F.\_\_\_\_\_ a également admis que « *lors de cette échange, il n'a pas été question de contre-prestation des locataires en raison de défaut de l'objet loué* » (DO 58), ce qu'a confirmé D.\_\_\_\_\_ qui a déclaré que « *lors des discussions relatives à la convention, C.\_\_\_\_\_ n'a jamais parlé de défauts de l'objet loué* » (DO 59). L'appelant a lui aussi confirmé

que les intimés n'ont jamais émis de prétentions financières quant à l'état de la maison (cf. appel, ch. 38, p. 9). Partant, les parties ne pouvaient pas penser régler la question des éventuels défauts ou toute autre question dans la « convention » du 28 décembre 2016, comme le soutient l'appelant, si elles n'en ont pas évoquées d'autres que celle de la résiliation anticipée du contrat de bail lors de la négociation de la « convention » et qu'aucune prétention n'a été formulée à cet égard au bailleur. En outre, contrairement à ce que soutient l'appelant, on ne peut conclure du fait que C. \_\_\_\_\_ ait écrit dans un SMS à la mère de son bailleur qu'elle voulait « régler cette affaire » (cf. bordereau du défendeur du 27.11.2018, pièce 1) qu'elle entendait par là renoncer à toute éventuelle autre prétention, notamment à celle concernant les défauts. On peut uniquement en déduire qu'elle voulait régler les conditions de la remise anticipée du bail, soit le terme et le montant dû à titre de loyers, ce qui paraît compréhensible vu la situation difficile dans laquelle est se trouvait suite à sa séparation d'avec B. \_\_\_\_\_.

Par ailleurs, si l'appelant considérait réellement, comme il le prétend, avoir mis un terme pour solde de tout compte à la relation contractuelle avec les intimés lors de la signature de la reconnaissance de dette, le 28 décembre 2016, il n'aurait pas envoyé aux intimés, au mois de mars 2017, une facture de CHF 652.- pour le remplissage de la citerne de mazout (cf. bordereau des demandeurs du 25.04.2018, pièce 21), prétentions qu'il fait en outre valoir à titre de conclusions reconventionnelles (cf. appel, ch. 85 ss, p. 15 ss).

La Cour ne peut davantage suivre l'appelant lorsqu'il soutient que la « convention » litigieuse comporte des concessions réciproques et équilibrées. Conformément à l'art. 264 CO, le bailleur était dans l'obligation de libérer les intimés dans la mesure où ils avaient trouvé des locataires solvables et disposés à reprendre leur bail aux mêmes conditions qu'eux, ce que l'appelant ne conteste pas. A. \_\_\_\_\_ n'a donc consenti aucun avantage particulier aux intimés en les libérant de manière anticipée. Quant au montant de CHF 4'500.- que C. \_\_\_\_\_ s'est engagée à verser à son bailleur à titre de loyer jusqu'à la fin anticipée de son contrat de bail, il correspond certes à un loyer et demi alors que les locataires étaient tenus de le payer jusqu'à la fin du mois de février 2017. Or, si l'on ignore si les nouveaux locataires, qui ont finalement emménagé mi-février 2017, ont payé la moitié du loyer du mois de février 2017, respectivement si le bailleur en avait déjà connaissance au moment de la signature de la convention, cette remise de CHF 1'500.- en faveur de C. \_\_\_\_\_ s'explique non pas par le fait que les intimés ont renoncé à toute autre prétention, comme le soutient l'appelant, mais car F. \_\_\_\_\_ et son mari avaient eu « beaucoup d'empathie » pour C. \_\_\_\_\_ et souhaitaient « faire un geste en faveur de C. \_\_\_\_\_ qui se retrouvait seule à ce moment-là, son ami ayant déjà quitté les lieux » (DO 58). En outre, contrairement à ce que prétend l'appelant, on ne peut tirer argument du fait que C. \_\_\_\_\_ a reconnu une dette de CHF 4'500.- envers lui à titre de loyers dus et en conclure qu'elle a renoncé à faire valoir toute autre prétention au motif qu'elle n'aurait pas signé une reconnaissance de dette si elle se considérait créancière de l'appelant. Il s'agit de deux prétentions différentes.

L'appelant soutient encore que F. \_\_\_\_\_ n'est pas à même de comprendre la portée des termes « reconnaissance de dette » utilisés dans le document du 28 décembre 2016 car elle n'est ni juriste, ni rompue aux affaires commerciales. Il relève également que le document litigieux est intitulé « convention » portant non pas sur les loyers des derniers mois de location mais sur « le contrat de bail à loyer », ce qui est selon lui un titre dénué d'ambiguïté. Vu les nombreux indices concordants en faveur d'un acte unilatéral portant uniquement sur le paiement du solde des loyers dus par les locataires que C. \_\_\_\_\_ s'est expressément engagée à payer, le fait que F. \_\_\_\_\_ n'ait pas d'expérience dans les domaines juridique ou commercial et ne serait pas à même de comprendre la portée des termes « reconnaissance de dette », ne modifie en rien l'interprétation de sa volonté réelle, laquelle se reflète dans les circonstances antérieures,

concomitantes et postérieures à la signature du document litigieux. S'agissant du titre du document, libellé comme suit : « *Concerne : Contrat de bail à loyer* », on ne peut en déduire, comme le fait l'appelant, un règlement pour solde de tout compte pour toute prétention. Il s'agit d'un titre général duquel on ne peut tirer aucune conclusion.

Dans ces circonstances, il n'existe aucune raison sérieuse de penser que le sens littéral du texte adopté par C. \_\_\_\_\_ ne correspond pas à la volonté des parties et il n'y a ainsi pas lieu de s'en écarter. On ne saurait retenir que le document signé par C. \_\_\_\_\_ liquidait définitivement leurs rapports contractuels et excluait toutes autres prétentions pour solde de tout compte en particulier s'agissant des défauts de la chose louée. L'interprétation de l'appelant ne trouve aucun ancrage puisque rien dans le document du 28 décembre 2016, ni dans les circonstances entourant la négociation et la signature de celui-ci, ne permet de penser que les parties entendaient s'écarter du texte clair de ce document qui n'était juridiquement qu'une reconnaissance de dette portant sur un montant de CHF 4'500.- pour le solde des loyers à payer.

3.

Etant donné que la Cour retient que le document du 28 décembre 2016 ne vaut pas quittance pour solde de tout compte et de toute prétention entre les parties, on ne saurait retenir une violation de l'art. 2 CC et du principe *pacta sunt servanda* (cf. appel, ch. 42 ss, p. 10 ss).

Pour le même motif, le fait de savoir si C. \_\_\_\_\_ représentait valablement ou non B. \_\_\_\_\_ lors des négociations et de la signature du document litigieux (cf. appel, ch. 56 ss, p. 12 ss) n'est pas pertinent en l'espèce et n'a pas d'incidence sur l'issue du recours.

4.

4.1. L'appelant soutient que les intimés sont forclos pour réclamer une baisse de loyer ou des dommages-intérêts (cf. appel, ch. 79 ss, p. 15).

4.2. Comme pour l'action en dommages-intérêts, il n'y a pas de délai spécifique pour réclamer une réduction de loyer en cas de défaut au sens de l'art. 259d CO. Une réduction peut donc être exigée même après l'élimination du défaut ou après la fin du bail, sous réserve de l'interdiction de l'abus de droit. Les droits du locataire à réclamer une réduction de loyer se prescrivent toutefois par cinq ans dès le jour où le bailleur a eu connaissance du défaut (LACHAT, GROBET THORENS, RUBLI, STASTNY, *Le bail à loyer* Edition 2019, ch. 3.13, p. 321). Etant donné que la reconnaissance de dette du 28 décembre 2016 ne portait pas sur d'autres prétentions que le paiement du solde des loyers jusqu'au terme du contrat de bail, les intimés n'ont pas agi de manière contraire à la bonne foi en introduisant une action en réduction du loyer, laquelle n'est, *prima facie*, pas prescrite.

Il s'ensuit le rejet de l'appel.

5.

5.1. Les frais de la décision de première instance ont été réservés et seront fixés ultérieurement.

5.2. En ce qui concerne la procédure d'appel, les frais sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 116 al. 1 CPC et 130 al. 1 RJ).

5.3. Les dépens sont fixés de manière globale (art. 64 al. 1 let. b et f RJ), compte tenu 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, mais pour un montant maximal de CHF 6'000.-, hors circonstances spéciales non présentes en l'espèce (art. 63 al. 1 et 2 et 64 al. 2 RJ).

En l'occurrence, la Cour arrête l'indemnité due par A. \_\_\_\_\_ à B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ à CHF 1500.-, TVA par CHF 115.50 en sus.

**la Cour arrête :**

I. Le recours est rejeté.

Partant, la décision du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse du 27 novembre 2018 est confirmée.

II. Les frais d'appel sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

Les dépens de la procédure d'appel dus par A. \_\_\_\_\_ à B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ sont fixés à CHF 1500.-, TVA par CHF 115.50 en sus.

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 10 avril 2019/say*

La Présidente :

La Greffière-rapporteuse :