



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC  
Kantonsgericht KG**

Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg

T +41 26 304 15 00

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

102 2024 31

## **Arrêt du 10 octobre 2024**

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

#### **Composition**

Présidente :	Dina Beti
Juge :	Catherine Overney
Juge suppléant :	Michel Heinzmann
Greffier-rapporteur :	Luis da Silva

#### **Parties**

**A.**\_\_\_\_\_, **défendeur, appelant et intimé à l'appel joint,**  
représenté par Me Armin Sahli, avocat

contre

**B.**\_\_\_\_\_, **demanderesse, intimée et appelante sur appel joint,**  
représentée par Me Alain Ribordy, avocat

#### **Objet**

Bail à loyer ; décès d'un locataire ; transfert du bail ; modification du contrat

Appel du 19 février 2024 et appel joint du 8 avril 2024 contre le jugement du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine du 18 janvier 2024

## considérant en fait

A. En 1964, B. \_\_\_\_\_ (née en 1937) et son époux C. \_\_\_\_\_ (né en 1934), qui s'étaient mariés en 1956, ont emménagé dans un appartement de 3½ pièces avec cave au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à D. \_\_\_\_\_, à E. \_\_\_\_\_. A une date indéterminée, les locataires ont conclu un contrat de bail portant sur l'appartement précité. Le 3 septembre 1996, ils ont conclu un second contrat de bail à loyer portant sur un studio situé au même étage de cet immeuble. Au fil du temps, les loyers ont été adaptés à plusieurs reprises.

Le 17 mai 2002, A. \_\_\_\_\_ est devenu propriétaire des deux biens immobiliers en cause et, par voie de conséquence, le bailleur des époux B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_. Suite au décès de C. \_\_\_\_\_ survenu le 12 novembre 2006, les baux sont passés indivisiblement à ses héritiers, soit sa fille, ses deux fils et son épouse, laquelle avait déjà la qualité de locataire et a continué à vivre seule dans l'appartement de 3½ pièces. Le studio était, quant à lui, occupé par sa fille, F. \_\_\_\_\_.

Suite au décès de C. \_\_\_\_\_, soit à une ou plusieurs dates indéterminées, comprises entre le 13 novembre 2006 et le 11 décembre 2007, les parties sont entrées en pourparlers et ont entrepris des démarches tendant notamment à ce que les baux de l'appartement de 3½ pièces et du studio soient établis au seul nom de B. \_\_\_\_\_.

B. Le 11 décembre 2007, A. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et B. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement et de la cave précités. Le loyer mensuel brut était de CHF 1'444.55 (CHF 1'329.55 loyer net + CHF 115.- forfait frais accessoires) ; le loyer net était basé sur un taux d'intérêt hypothécaire de 3.25% et sur un IPC de 102.4 (au 30 novembre 2007). Ce contrat a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2008, s'est terminé le 31 décembre 2008 et se renouvelait ensuite de trois mois en trois mois, sauf résiliation donnée quatre mois à l'avance pour le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre ou le 31 décembre.

Aucun avis de fixation du loyer initial sur formule officielle n'a été remis à la locataire. En revanche, par « formule pour la notification de hausse de loyer ou autres prétentions en application de l'article 269d du Code des obligations » du même jour, A. \_\_\_\_\_ a informé B. \_\_\_\_\_ qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, le loyer mensuel brut de son appartement de 3½ pièces passerait de CHF 1'419.55 (CHF 1'329.55 loyer net + CHF 90.-- acompte frais accessoires) à CHF 1'444.55 (CHF 1'329.55 loyer net + CHF 115.-- forfait frais accessoires), pour le motif suivant : « Hausse des charges de chauffage : augmentation du prix du mazout ; passage au forfait ».

Par contrat séparé du même jour, les parties ont signé un second contrat de bail à loyer portant sur le studio précité. Ce second contrat de bail – qui a également débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2008 – a toutefois été valablement résilié par le bailleur pour le 30 juin 2011. Suite à une procédure judiciaire d'expulsion, celui-ci a récupéré le studio en mai 2012. F. \_\_\_\_\_ est dès lors allée vivre chez sa mère B. \_\_\_\_\_, qui était alors âgée de 74 ans.

C. Par formule officielle du 20 novembre 2018, le bailleur a résilié le contrat de bail portant sur l'appartement de 3½ pièces avec cave en cause pour le 30 juin 2019. Le motif de résiliation invoqué par le bailleur était la reprise de l'appartement par son fils.

Par requête du 13 décembre 2018, la locataire a contesté la résiliation devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer pour le district de la Sarine, puis, ensuite de l'échec de la conciliation et de la délivrance de l'autorisation de procéder, a déposé sa demande devant le

Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine (ci-après : le Tribunal des baux) le 23 janvier 2019, en prenant les conclusions suivantes (au dernier état des conclusions de première instance ; cf. détermination du 10 mars 2023 ; DO 173 ss) :

1. *La résiliation de bail du 20 novembre 2018 est annulée.*
2. *Le loyer de l'appartement de trois pièces que A. \_\_\_\_\_ a remis à bail à B. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_, est fixé à CHF 1'111.20 par mois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, subsidiairement à CHF 915.- par mois depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019.*
3. *A. \_\_\_\_\_ est condamné à payer à B. \_\_\_\_\_, à titre de remboursement des loyers trop payés, CHF 218.35 par mois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 jusqu'à l'entrée en force de la décision, subsidiairement CHF 414.55 par mois depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'à l'entrée en force de la décision.*
4. *Les dépens sont mis à la charge de A. \_\_\_\_\_.*

Le défendeur a invariablement conclu au rejet intégral de la demande dans ses différentes écritures.

D. Statuant sans percevoir de frais judiciaires par jugement rendu le 18 janvier 2024, le Tribunal des baux a partiellement admis la demande du 23 janvier 2019. En bref, après avoir considéré et retenu qu'aucun avis de fixation du loyer initial sur formule officielle n'avait été remis à la locataire lors de la conclusion du contrat de bail le 11 décembre 2007, les premiers juges ont annulé le congé du 20 novembre 2018 en considérant que le contrat de bail en cause était partiellement nul (nullité partielle limitée à la seule fixation du loyer). Ils ont ensuite fixé le loyer mensuel net de l'appartement occupé par la locataire à CHF 1'111.20 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et ont dès lors condamné le bailleur à verser à l'intéressée un montant de CHF 218.35 par mois depuis le 1<sup>er</sup> juin 2009 jusqu'à l'entrée en force de la décision, à titre de remboursement des loyers payés en trop, dépens à la charge du défendeur.

E. Le 19 février 2024, A. \_\_\_\_\_ a fait appel de cette décision. Il conclut à l'admission de son appel et à la réformation des chiffres 3 à 4 du dispositif du jugement entrepris en ce sens que la demande formée par B. \_\_\_\_\_ en fixation du loyer initial et en restitution des loyers payés en trop soit rejetée. Il indique toutefois ne plus contester l'annulation du congé du 20 novembre 2018 prononcée par les premiers juges. Il conclut au surplus à ce que chaque partie supporte ses propres dépens de première instance et à ce que les dépens d'appel soient mis à la charge de l'intimée.

Le 7 mars 2024, B. \_\_\_\_\_ a déposé une réponse à l'appel et un appel joint. Elle conclut principalement au rejet de l'appel formé par A. \_\_\_\_\_ et à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de dépens, tout en déclarant former un appel joint subsidiaire dans l'hypothèse où les conclusions de sa demande tendant à la fixation du loyer initial et à la restitution du trop-perçu seraient rejetées par la Cour, concluant alors subsidiairement à la réformation du chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris en ce sens que le loyer de son appartement soit fixé à CHF 915.- par mois depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, respectivement à CHF 961.50 par mois dès le 1<sup>er</sup> avril 2024, A. \_\_\_\_\_ étant condamné à lui rembourser les loyers perçus en trop par CHF 414.55 par mois du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 mars 2024, respectivement par CHF 368.05 par mois depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024 jusqu'à l'entrée en force de la décision, le tout avec suite de dépens d'appel.

A. \_\_\_\_\_ a déposé une réponse à l'appel joint le 8 avril 2024. A titre principal, tout en confirmant les conclusions prises à l'appui de son appel du 19 février 2024, il conclut au rejet de l'appel joint, avec suite de dépens. A titre subsidiaire, il conclut à l'admission de l'appel joint et à la réformation du chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris en ce sens que le loyer litigieux est fixé à

CHF 1'277.95.- par mois depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, respectivement à CHF 1'418.65 par mois dès le 1<sup>er</sup> avril 2024, de sorte qu'il serait cas échéant tenu de rembourser sa locataire à hauteur de 52.50 par mois depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'au 31 mars 2024 à titre de loyers perçus en trop, chaque partie supportant les dépens de première instance et les dépens d'appel étant mis à la charge de B. \_\_\_\_\_ pour le surplus.

Le mandataire de cette dernière s'est spontanément déterminé sur la réponse à l'appel joint en date du 1<sup>er</sup> mai 2024, tout en produisant sa liste de frais. Le mandataire de l'appelant s'est, à son tour, spontanément déterminé sur cette dernière écriture le 10 mai 2024, tout en produisant, lui aussi, sa liste de frais.

## en droit

1.

1.1. La décision attaquée constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 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).

1.2. En l'espèce, force est de constater que la valeur litigieuse admise par les parties s'élève à CHF 99'492.- (cf. réponse et appel joint, ad préliminaires, ch. II, p. 2 et réponse à l'appel joint, ad préliminaires, ad ch. II, p. 2), si bien que la voie de l'appel est ouverte (cf. *supra* consid. 1.1).

La valeur litigieuse devant la Cour est par ailleurs supérieure à CHF 15'000.-, de sorte que la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a et 72 ss LTF).

1.3. L'appel du 19 février 2024 a été déposé en temps utile, soit dans le délai légal de 30 jours à compter de la notification de la décision attaquée (art. 311 al. 1 CPC), intervenue le 22 janvier 2024.

L'appel joint du 7 mars 2024 a également été déposé en temps utile, soit dans le délai de 30 jours à compter de la notification de l'appel (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC), intervenue le 26 février 2024.

Motivés et dotés de conclusions, l'appel et l'appel joint sont au surplus recevables en la forme.

1.4. La cognition de la Cour est pleine et entière en fait comme en droit (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut ainsi revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (CPC-JEANDIN, 2<sup>e</sup> éd. 2019, art. 310 n. 2 ss). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (CPC-JEANDIN, art. 310 n. 6).

Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que l'autorité d'appel soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, elle peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). A cet égard l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (arrêt TF 4A\_474/2013 du

10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; arrêt TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; arrêt TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231). Pour satisfaire à cette exigence, sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et réf. cit. ; arrêt TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1).

En l'absence de motivation suffisante, l'appel doit être déclaré irrecevable (cf. arrêt TF 4A\_101/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Le CPC ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait être octroyé pour rectification. L'art. 132 CPC ne permet pas non plus de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (ATF 137 III 617 consid. 6.4 ; arrêt TF 5A\_368/2018 du 25 avril 2019 consid. 4.3.4 et les réf. citées).

Dans une jurisprudence vaudoise, il a été considéré que l'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59 consid. 3c/aa). De même, il a été jugé que, lorsque la partie appelante retranscrit ce qu'elle considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

1.5. L'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC).

En l'espèce, dans la mesure où l'appelant ne remet pas en cause l'annulation du congé du 20 novembre 2018 prononcée par les premiers juges, force est de constater que le jugement attaqué est entré en force (art. 315 al. 1 CPC *a contrario*) sur ce point (cf. ch. 2 du dispositif du jugement attaqué).

1.6. 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.

Après avoir considéré que le contrat de bail signé par les parties le 11 décembre 2007 constituait un nouveau contrat de bail, les premiers juges ont constaté et retenu que A.\_\_\_\_\_ n'avait pas fait usage de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO lors de la conclusion du bail. Ils en ont déduit que le contrat de bail litigieux était partiellement nul quant au loyer convenu, de sorte qu'il leur revenait de le fixer. Le Tribunal des baux a par ailleurs considéré que l'usage, par le bailleur, de la formule pour notification de hausse de loyer prévue à l'art. 269d CO ne suffisait pas à réparer la nullité tirée de l'absence d'avis de fixation du loyer initial. Ils ont ainsi arrêté le loyer net admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce à CHF 1'111.20 par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur la base de la méthode absolue (cf. jugement attaqué, let. E, p. 10 ss).

2.1. Dans un premier moyen, l'appelant invoque une constatation manifestement inexacte des faits et une appréciation erronée des preuves – à tout le moins implicitement – ayant eu pour conséquence de conduire à une violation du droit fédéral, singulièrement des art. 270 al. 2 et 269d al. 1 CO. En substance, il affirme que, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges de manière manifestement erronée, le contrat de bail conclu entre les parties le 11 décembre 2007 ne serait pas un nouveau contrat, mais une simple modification du contrat existant, lequel aurait été conclu tacitement suite au décès de C. \_\_\_\_\_ survenu le 12 novembre 2006. Il en déduit que la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO n'était pas nécessaire, de sorte que les premiers juges auraient dû se limiter à constater qu'il avait fait usage, à bon droit, de la formule pour notification de hausse de loyer prévue à l'art. 269d CO (cf. mémoire d'appel, ch. 2, p. 7 ss).

2.2. En l'espèce, l'appelant fonde l'essentiel de son argumentation sur un état de fait qu'il a lui-même dressé en pages 4 à 9 de son acte d'appel. Or, non seulement il n'indique pas toujours clairement et précisément sur quels points l'état de fait du jugement entrepris est contesté, mais bien plus encore et surtout, l'état de fait qu'il présente repose le plus souvent sur une lecture orientée et sélective des éléments qu'il invoque. Il en va notamment ainsi lorsqu'il affirme, sur la base d'une lecture toute personnelle du courrier qui accompagnait le contrat de bail du 11 décembre 2007, qu'il serait manifeste que les parties n'entendaient pas conclure un nouveau contrat de bail, mais uniquement adapter le contrat existant.

Ce faisant, l'appelant se borne pour l'essentiel à donner sa propre version des faits, sur la base de sa propre appréciation des moyens de preuves, sans parvenir à démontrer en quoi l'appréciation des premiers juges serait erronée. Ce faisant, il se limite dans une large mesure à opposer son point de vue à celui des premiers juges, en présentant pêle-mêle des moyens de différentes natures qui plus est – mélangeant ainsi les faits et le droit –, tout en laissant le soin aux membres de la Cour de distinguer en quoi cet état de fait diffère ou non de celui retenu par les premiers juges ou encore de chercher quel élément au dossier pourrait étayer son point de vue. Un tel procédé ne satisfait pas aux exigences de motivation qui viennent d'être rappelées (cf. *supra* consid. 1.4). Par conséquent, dans la mesure où il n'appartient pas, selon cette jurisprudence, à la Cour de comparer l'état de fait présenté par l'appelant avec celui retenu par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles divergences, ni, le cas échéant, de supputer les motifs pour lesquels il y aurait lieu de modifier l'état de fait dans le sens indiqué par ces divergences, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur l'état de fait présenté par l'appelant.

2.3. En tout état de cause, la Cour revoit les faits librement et sans restriction (art. 310 let. b CPC ; cf. *supra* consid. 1.4), en fonction de sa propre appréciation des preuves administrées (cf. *infra* consid. 3 ss).

### 3.

Procédant à sa propre appréciation des preuves administrées, la Cour constate en premier lieu qu'il est constant que A. \_\_\_\_\_ est devenu le bailleur des époux B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ de plein droit (*ex lege*) – soit indépendamment de la volonté des parties – au moment où il est devenu propriétaire de l'appartement en cause, soit le 17 mai 2002, ce qui signifie notamment que le bail était passé à l'acquéreur – avec tous les droits et obligations qui lui étaient attachés – à cette date déjà, comme cela ressort d'ailleurs expressément du contrat de vente immobilier du 17 mai 2002. L'appelant ne le conteste d'ailleurs pas.

4.

4.1. Il est également constant qu'aux termes de l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1) ; ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes, sous réserve des exceptions prévues par la loi (al. 2). Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe ainsi de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur. En principe, les héritiers membres de la communauté héréditaire (art. 602 CC), qui sont des Consorts matériels nécessaires, sont titulaires (sur le plan actif) ensemble d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession; ils ne peuvent en disposer qu'ensemble (art. 602 al. 2 et 653 al. 2 CC) et doivent donc agir en justice ensemble. Chacun d'eux a toutefois la qualité pour agir seul en annulation de la résiliation du bail (respectivement en nullité ou inefficacité de cette résiliation) lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui-ci ou ceux-ci en justice à côté du bailleur (ATF 140 III 598 consid. 3.2; arrêts 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; 4A\_689/2016, précité, consid. 4.1; 4A\_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1 in fine; 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 4A\_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A\_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.2).

4.2. Il faut ainsi admettre, à l'instar des premiers juges (cf. jugement entrepris, p. 11 s. et réf. citées), qu'au décès du locataire C. \_\_\_\_\_, le contrat de bail est passé de plein droit (*ex lege*) indivisiblement à ses héritiers, soit sa fille, ses deux fils et son épouse, laquelle avait déjà la qualité de locataire. Ils étaient donc tous les quatre devenus titulaires des droits et obligations découlant du contrat de bail.

Le texte, clair, de la disposition précitée ne laisse aucune place à une autre interprétation et le jugement entrepris ne souffre ici aucune discussion. De plus, contrairement à ce que l'intéressé semble croire ou, à tout le moins, à soutenir, cette réalité juridique s'imposait aux parties indépendamment de leur volonté et donc même contre leur volonté. Peu importe en définitive les explications qui lui ont été fournies par B. \_\_\_\_\_. Peu importe également qu'il ait ou non été de bonne foi. Ce constat s'imposait à lui qu'il en ait eu ou non connaissance ou même conscience.

5.

5.1. Ces mêmes éléments suffisent également à disqualifier les arguments du défendeur tirés d'une prétendue reprise tacite du contrat de bail par la seule demanderesse au jour du décès de son époux survenu le 12 novembre 2006 puisqu'à suivre sa propre argumentation, il ignorait l'identité exacte des héritiers de feu C. \_\_\_\_\_ à cette date, concédant qu'il ne s'en est nullement soucié et qu'il n'a jamais entrepris la moindre démarche tendant à les identifier. Pire encore, il concède – à tout le moins implicitement (cf. *supra* consid. 4) – qu'il n'avait même pas conscience qu'ils étaient alors devenus ses locataires, ce qui est incompatible avec la thèse qu'il défend et suffit à écarter définitivement son grief.

5.2. On peut au passage légitimement se questionner concernant sa prétendue bonne foi dans cette affaire puisque, de son propre aveu, il connaissait l'existence de la fille des époux B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ depuis plusieurs années. Il n'a pourtant rien fait de cette information qui, à elle seule, compte tenu des circonstances et notamment de la profession de notaire qu'il exerce, aurait dû l'interpeller et l'inciter à réagir dans les plus brefs délais afin de clarifier la situation. Compte tenu également de sa position de bailleur, soit la partie forte au contrat, il aurait ainsi dû se montrer plus réactif et diligent, en procédant aux vérifications que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui suite au décès de C. \_\_\_\_\_, ce qu'il n'a pas fait. Il aurait dû être d'autant plus vigilant et réactif

qu'il avait en face de lui une locataire âgée de 70 ans au moment de la conclusion du contrat de bail litigieux, soit un âge relativement avancé, qui de surcroît venait de perdre son époux et ne disposait au surplus d'aucune connaissance juridique particulière, de sorte qu'il ne pouvait de bonne foi pas se fier aux seules explications fournies par l'intéressée. Il ne saurait au surplus se dédouaner en objectant qu'il incombait à la demanderesse de l'interpeller à ce sujet ou encore qu'il n'est pas un professionnel de l'immobilier, ce qui est spécieux et au demeurant hors de propos, dans la mesure où un tel reproche ne ressort pas des motifs du jugement attaqué. Il faut ainsi admettre qu'il n'a pas fait preuve de toute l'attention que l'on pouvait raisonnablement exiger de lui compte tenu des circonstances du cas d'espèce. Il est dès lors malvenu de s'en plaindre et doit en supporter les conséquences.

5.3. C'est en définitive à juste titre que les premiers juges ont écarté la thèse d'une prétendue reprise tacite du contrat de bail par la seule demanderesse au jour du décès de son époux survenu le 12 novembre 2006, au motif qu'aucun élément au dossier ne permet d'établir qu'un accord par actes concluants en ce sens soit intervenu entre toutes les parties prenantes (y compris donc tous les membres de l'hoirie de feu C. \_\_\_\_\_ ; cf. jugement entrepris, p. 11 s. et réf. citées). Un tel accord était du reste impossible à cette date pour les motifs qui viennent d'être exposés.

5.4. De jurisprudence constante, la conclusion tacite d'un contrat de bail n'est admise qu'à des conditions (très) restrictives, lesquelles ne sont manifestement pas réalisées en l'espèce. En effet, en principe, le silence ne vaut pas acceptation de l'offre et n'entraîne pas la conclusion tacite, c'est-à-dire par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), d'un contrat de bail (cf. arrêt TF 4A\_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1 publié *in* SJ 2010 I p. 497). L'art. 6 al. 1 CO n'est applicable que très exceptionnellement, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 185 et la référence à l'ATF 100 II 18 consid. 3; ATF 30 II 298 consid. 3). Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêt TF 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid.4.1 et réf. citées). Or, dans le cas présent, outre le fait qu'on se trouve dans une configuration totalement différente de celle de l'arrêt précité, le critère temporel fait ici manifestement défaut.

6.

6.1 Les mêmes éléments suffisent encore à disqualifier la thèse de l'appelant consistant à soutenir que le contrat de bail conclu entre les parties le 11 décembre 2007 ne constituait pas un nouveau contrat, mais une simple modification du contrat existant, puisque, comme le Tribunal des baux l'a retenu à juste titre, les parties au contrat n'étaient plus les mêmes avant et après cette date, ce qui a notamment entraîné un changement de locataire, si bien qu'on ne peut que constater que le contrat de bail litigieux constitue nécessairement un nouveau contrat (cf. jugement entrepris, p. 11 s. et réf. citées).

6.2. Il est d'ailleurs piquant de relever que la seule constellation qui aurait permis au bailleur de contourner l'écueil résultant du défaut d'avis de fixation du loyer initial sur formule officielle et ses conséquences, était précisément de soutenir qu'il y a eu une reconduction tacite du bail entre les mêmes parties, portant sur le même objet et aux mêmes conditions. Dans tous les autres cas de figure, soit en cas de changement de locataire et/ou lorsque le bailleur entend imposer de nouvelles



conditions contractuelles au détriment du locataire (majoration du loyer et/ou des frais accessoires, par exemple), il doit nécessairement conclure un nouveau bail (CR CO I-LACHAT/BOHNET, 3<sup>ème</sup> éd. 2021, art. 257a-257b n 9; cf. arrêt TF 5A\_504/2009 du 6 janvier 2010, publié *in* SJ 2010 I p. 491). Or, dans le cas particulier, non seulement les parties n'étaient plus les mêmes, mais les conditions contractuelles avaient également changé (paiement des frais accessoires au forfait et non plus par acompte), et ce, en défaveur de la locataire. En définitive, seul l'objet du contrat était demeuré identique.

L'appelant est du reste malvenu de se plaindre de la constatation des premiers juges consistant à relever qu'il soutenait initialement que le contrat de bail signé par les parties le 11 décembre 2007 constituait un nouveau contrat de bail, puisque cela ressort indubitablement des allégués de sa réponse à la demande du 6 mai 2019 (cf. réponse précitée, p. 2 et 3, allégués 1, 3 et 5 ; DO 18 ss). Un tel revirement interpelle. Certes, il est constant que le défendeur soutenait, en première instance déjà, que le contrat de bail conclu entre les parties le 11 décembre 2007 ne constituait pas un nouveau contrat, mais une simple modification du contrat existant, lequel aurait prétendument été conclu tacitement suite au décès de C. \_\_\_\_\_ survenu le 12 novembre 2006. Les premiers juges n'ont pas ignoré cet état de fait. Il n'en demeure pas moins que l'intéressé a soutenu précisément le contraire pendant plus de 3 ans, ce qui est pour le moins contradictoire et ne leur a d'ailleurs pas échappé (cf. jugement entrepris, let. d), p. 11). En effet, comme le relève l'intimée à juste titre (cf. réponse à l'appel, ad constatation inexacte des faits, p. 3 s.), ce n'est que dans son écriture du 30 novembre 2022, soit après avoir changé de mandataire (cf. jugement attaqué, ad considérants en fait, ch. 27), que le défendeur a modifié les allégués de sa réponse pour adopter une ligne de défense radicalement différente, soit l'exact opposé de celle qu'il avait présentée jusque-là, à tout le moins sur ce point. Si procéduralement parlant, un tel procédé n'est pas discutable en soi, toujours est-il qu'une telle attitude laisse pour le moins songeur. Dans le cas présent et compte tenu de ce qui précède, un tel comportement tend notamment à démontrer que la thèse défendue par l'intéressé n'a aucune réelle consistance. Une telle posture relève au demeurant de la mauvaise foi, respectivement de l'abus de droit, ce qui ne mérite aucune protection.

6.3. C'est également en vain que l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir ignoré un certain nombre d'éléments concernant le contexte entourant la conclusion du contrat de bail du 11 décembre 2007, leur reprochant notamment d'avoir passé sous silence la lettre du même jour qui accompagnait le contrat, qui démontrerait selon lui qu'il ne s'agissait pas d'un nouveau contrat, mais une simple modification du contrat existant. Or, non seulement son argumentation est totalement inconsistante et la thèse qu'il soutient ne trouve aucun ancrage au dossier, comme on vient de l'examiner, mais bien plus encore et surtout, le courrier d'accompagnement en question ne lui est d'aucun secours puisqu'il mentionne expressément qu'il s'agit d'un nouveau contrat de bail.

6.4. Il faut tout de même concéder à l'appelant qu'il est indéniable qu'à une ou plusieurs dates indéterminées, comprises entre le 13 novembre 2006 et le 11 décembre 2007, les parties sont nécessairement entrées en pourparlers et ont entrepris des démarches tendant notamment à ce que les baux de l'appartement de 3½ pièces qu'elle occupait et du studio occupé par sa fille soient établis au seul nom de B. \_\_\_\_\_, puisqu'en en définitive les baux en question lui ont été transférés. Il n'en demeure pas moins qu'à défaut d'allégation suffisante à cet égard, il faudrait alors admettre, sur la base d'une interprétation objective de la volonté des parties, que les démarches en question n'ont abouti que le 11 décembre 2007 avec la signature du contrat de bail litigieux.

Il est vrai également que le Tribunal des baux n'explique pas ce qu'il serait advenu du contrat de bail préexistant – soit qui celui qui liait le défendeur aux héritiers de feu C. \_\_\_\_\_ depuis le décès de ce dernier (cf. *supra* consid. 3.1 à 3.3) – lorsque les parties ont conclu le (nouveau) contrat de

bail litigieux du 11 décembre 2007. Ils n'avaient toutefois pas à le faire, dès lors que cette problématique n'était pas pertinente pour l'issue de la cause, de sorte qu'elle peut souffrir de demeurer indécise.

6.5. Au vu de l'ensemble de ce qui précède, la Cour constate et retient, d'une part, que le contrat de bail signé par les parties le 11 décembre 2007 constitue bel et bien un nouveau contrat de bail et, d'autre part, qu'aucun avis de fixation du loyer initial sur formule officielle n'a été remis à la locataire, d'autre part.

7.

L'appelant invoque ensuite une violation du droit fédéral, singulièrement des art. 270 al. 2 et 269d al. 1 CO, reprochant aux premiers juges d'avoir fait preuve de formalisme excessif, en considérant que le contrat de bail litigieux était partiellement nul quant au loyer convenu – ce qu'il conteste au demeurant –, au motif qu'il n'avait pas fait usage de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO lors de la conclusion du bail. Dans ce contexte, il relève notamment que le contrat de bail litigieux était tout de même accompagné de la formule pour notification de hausse de loyer prévue à l'art. 269d CO – qu'il juge équivalente à l'avis de fixation du loyer initial, puisqu'elle remplit les mêmes fonctions –, ce qui semble avoir échappé aux premiers juges.

7.1. La Cour constate que les premiers juges ont correctement et exhaustivement exposé l'énoncé de fait légal, la doctrine et la jurisprudence relatifs aux dispositions précitées, de sorte qu'il suffit de renvoyer au jugement entrepris sur ce point (cf. jugement attaqué, consid. 14.2, p. 20 s.).

Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

Le canton de Fribourg a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie. L'ordonnance fribourgeoise concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer du 26 novembre 2002 (RSF 222.3.12), qui était entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003, a été abrogée le 14 décembre 2020 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Autrement dit, jusqu'au 31 décembre 2020, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO était obligatoire, dans le canton de Fribourg, lors de la conclusion de tout nouveau bail d'habitation. Depuis cette date et jusqu'au 31 décembre 2023, la formule officielle indiquant au nouveau locataire le loyer du locataire précédent n'était plus obligatoire dans le canton de Fribourg, puisque l'état de pénurie de logements a été levé. Cette obligation a toutefois été réintroduite avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (art. 270 al. 2 CO ; FETTER, La contestation du loyer initial, Etude de l'art. 270 CO, 2005, n. 171).

Lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, cela entraîne la nullité partielle du contrat de bail, en ce qui concerne la fixation du montant du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; ATF 124 III 62 consid. 2a, rés. *in* JdT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 consid. 5d, rés. *in* JdT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 140 III 583 précité ; ATF 124 III 62 précité consid. 2b, rés. *in* JdT 1998 I 612).

Il appartient au bailleur d'établir que la formule a été remise au locataire (ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, p. 490). Lorsque le contrat de bail mentionne la formule en tant qu'annexe, il faut présumer que le bailleur l'a effectivement notifiée au locataire, pourvu qu'il soit en mesure d'en produire une copie (ATF 142 III 369 consid. 4.2 ; LACHAT, *ibidem*).

7.2. Après avoir considéré que le contrat de bail signé par les parties le 11 décembre 2007 constituait un nouveau contrat de bail, les premiers juges ont constaté et retenu que A. \_\_\_\_\_ n'avait pas fait usage de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO lors de la conclusion du bail. Ils en ont déduit que le contrat de bail litigieux était partiellement nul quant au loyer convenu, de sorte qu'il leur revenait de le fixer. Le Tribunal des baux a par ailleurs considéré que l'usage, par le bailleur, de la formule pour notification de hausse de loyer prévue à l'art. 269d CO ne suffisait pas à réparer la nullité tirée de l'absence d'avis de fixation du loyer initial. En effet, selon leur appréciation, *la « formule pour la notification de hausse de loyer ou autres prétentions en application de l'article 269d du Code des obligations », que le bailleur A. \_\_\_\_\_ a notifiée à la demanderesse le 11 décembre 2007 afin de modifier le montant et le mode de perception des frais accessoires, ne constitue bien évidemment pas un « avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » en application de l'art. 270 al. 2 CO. Il n'y était notamment pas indiqué, et pour cause, qui était le locataire précédent, ni depuis quand l'ancien loyer de CHF 1'329.55 était en vigueur. A noter qu'à la séance du 27 juin 2019, A. \_\_\_\_\_, qui dispose pourtant d'une formation juridique et qui était alors représenté par un avocat, n'a toutefois pas hésité à déclarer que « la pièce 4 correspond à l'avis de fixation du loyer initial », ce qui frise manifestement la témérité (cf. jugement attaqué, let. E.e), p. 12 s.).*

7.3. En l'espèce, ces considérations sont pertinentes, elles ne prêtent pas le flanc à la critique – que ce soit dans l'application du droit fédéral et/ou dans leur justification en droit – et ne peuvent en définitive qu'être confirmées. Pour autant que nécessaire, la Cour y renvoie expressément et s'y réfère.

Pour le surplus, elle se limitera à constater que l'appelant fonde toute son argumentation non sur la base des faits retenus par les premiers juges – et repris à son compte par la Cour –, dont il n'a pourtant pas démontré le caractère erroné (cf. *supra* consid. 2 ss), mais sur la base de faits qu'il invoque librement (il en va notamment ainsi lorsqu'il soutient que le contrat de bail conclu entre les parties le 11 décembre 2007 ne serait pas un nouveau contrat, mais une simple modification du contrat existant, lequel aurait prétendument été conclu tacitement suite au décès de C. \_\_\_\_\_ survenu le 12 novembre 2006), de sorte qu'il n'articule aucun grief recevable tiré de l'application erronée du droit matériel. Dans ces circonstances, son grief tombe d'emblée à faux et il suffit de renvoyer à ce qui a été dit plus haut à ce sujet (cf. *supra* consid. 2 ss), tout en constatant que l'appelant se borne, une fois de plus, à opposer son point de vue à celui des premiers juges, sur la base de sa propre appréciation des moyens de preuves, alors qu'il n'a pourtant pas réussi à démontrer au préalable en quoi l'appréciation du Tribunal des baux serait erronée.

7.4. Pour les mêmes motifs, la jurisprudence qu'il cite ne lui est d'aucun secours, dès lors que toute l'argumentation présentée par l'appelant sous cet angle (cf. mémoire d'appel, pt. 3.9, p. 12 s.) repose sur la même prémisse factuelle – à savoir qu'il y aurait eu une reprise tacite du contrat de bail par la seule demanderesse au jour du décès de son époux survenu le 12 novembre 2006, ce qui est erroné (cf. *supra* consid. 4) – et appelle donc le même commentaire. Les moyens sont dès lors infondés.

7.5. Il s'ensuit le rejet de l'appel sur ces différents points, ce qui scelle le sort de l'appel principal dans son ensemble, lequel est rejeté, puisque l'appelant ne critique ni la méthode de calcul adoptée par les premiers juges pour fixer le loyer initial, ni son résultat, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Compte tenu du rejet de l'appel principal, nul besoin est d'examiner l'appel joint formé par l'intimée, qui devient sans objet.

8.

Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

8.1. S'agissant d'un litige concernant un bail à loyer d'habitation, il n'est pas perçu de frais judiciaires (art. 130 al. 1 LJ en relation avec l'art. 116 CPC).

8.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal. L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ) avec majoration en fonction de la valeur litigieuse lorsqu'elle est supérieure ou égale à CHF 42'000.- (art. 66 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, hormis pour les frais de copie, de port et de téléphone qui sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 8.1 % (art. 25 al. 1 LTVA).

En l'espèce, sur la base de la liste de frais produite le 1<sup>er</sup> mai 2024, la Cour fait globalement droit aux prétentions de Me Alain Ribordy et retient qu'il a consacré utilement 21 heures à la défense de sa mandante ce qui correspond à des honoraires de CHF 5'250.-. Compte tenu de la valeur litigieuse de CHF 99'492.- (majoration de 35,52 %, soit CHF 1'864.80), les honoraires sont fixés à CHF 7'114.80. S'y ajoutent les débours par CHF 262.50 (5 % de CHF 5'250.-) et la TVA (8.1 % de 7'386.75) par CHF 598.33. Par conséquent, les dépens de l'intimée sont fixés à CHF 7'985.10 pour l'appel.

(dispositif en page suivante)

**la Cour arrête :**

I. L'appel est rejeté.

L'appel joint est sans objet.

Partant, le jugement rendu par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine le 18 janvier 2024 est confirmé.

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

Il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure d'appel.

Les dépens dus à B. \_\_\_\_\_ par A. \_\_\_\_\_ sont fixés au montant de CHF 7'985.10, TVA par CHF 598.33 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 10 octobre 2024/lda*

La Présidente

Le Greffier-rapporteur