

Remise en état de la chose ;
consignation des loyers

Art. 259 al. 1 let. a, b, c,
259g ss CO

Lorsqu'un défaut apparaît en cours de bail, le locataire **ne peut pas exiger la remise en état de la chose** (art. 259a al. 1 let. a CO) **si la réparation du défaut est impossible ou engendrerait des coûts disproportionnés**. Il peut en revanche réclamer une réduction de loyer (art. 259a al. 1 let. b CO) et, si le bailleur est fautif, des dommages et intérêts (art. 259a al. 1 let. c CO) (consid. 5.1).

En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que l'instance précédente n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que **le coût des travaux (CHF 12'000.- pour la réfection de la façade) était disproportionné pour éliminer le défaut (problèmes d'humidité dans un appartement, engendrant une condensation sur les vitres en cas de température extérieure négative)** (consid. 5.3).

La consignation du loyer vise à faire pression sur le bailleur pour qu'il procède à la réparation du défaut. **De ce fait, le loyer ne peut pas être consigné si la remise en état de la chose n'est pas exigible en raison du coût disproportionné des travaux** (consid. 6).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, Présidente, Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Douzals.

Participants à la procédure

1. A.,

2. B.,

tous les deux représentés par Me Alain Ribordy,
recourants,

contre

1. C. SA,

2. D.,

3. E.,

tous les trois représentés par Me Céline Jarry-Lacombe,
intimés.

Objet

contrat de bail à loyer,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 5 mai 2020 par la Ire Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg (102 2019 280).

Faits :

A.

Selon un contrat de bail du 17 mars 2015, B. et A. ont pris à bail un appartement de 4,5 pièces des propriétaires et bailleurs D. et E.. Le loyer mensuel se montait à 1'800 fr., auquel s'ajoutait un acompte de frais accessoires de 400 fr. Le contrat mentionnait que les frais accessoires suivants étaient à charge

des locataires : l'électricité des locaux et des installations communs, l'évacuation des ordures et la taxe d'utilisation au raccordement TV.

De novembre 2016 à octobre 2017, les parties ont correspondu au sujet des moisissures constatées dans l'appartement et de l'obligation d'y remédier. Par courrier du 27 octobre 2017, les locataires ont mis les bailleurs en demeure de fournir les décomptes de charges, de formuler une proposition de baisse de loyer raisonnable et d'entreprendre les démarches utiles à la suppression du défaut, en les menaçant de consigner les loyers dès le 15 novembre suivant.

Le 28 novembre 2017, les locataires ont consigné le loyer de décembre ainsi que les suivants.

B.

B.a. Après l'échec de la tentative de conciliation, **les locataires ont, le 11 avril 2018, ouvert action à l'encontre des bailleurs** auprès du Tribunal des baux pour les districts de la Gruyère, de la Glâne, de la Broye et de la Veveyse. **Ils concluaient à ce que ceux-ci effectuent les travaux nécessaires pour supprimer les infiltrations d'eau et l'humidité excessive dans les locaux loués et au paiement de 540 fr. par mois à titre de réduction de loyer, de 458 fr. à titre de dommages-intérêts et de 12'804 fr. à titre de remboursement des frais accessoires indûment payés.**

Le 26 juin 2018, les bailleurs ont vendu l'appartement en cause à la société C. SA. Par décision du 19 novembre 2018, le Tribunal des baux a rejeté la substitution de parties requise par les défendeurs, constatant que ceux-ci demeuraient parties au procès pour les obligations exigibles avant le 9 août 2018 ainsi que les éventuels frais et dépens.

Dans le cadre des discussions menées avec la nouvelle propriétaire, les demandeurs lui ont versé le loyer ainsi que l'acompte de frais accessoires pour les mois d'août et septembre 2018. Ils ont consigné à nouveau les loyers à compter de celui du mois d'octobre 2018.

Par mémoire complémentaire du 14 septembre 2018, les demandeurs ont modifié et complété leurs conclusions. Celles-ci tendaient désormais à la condamnation de C. SA à effectuer les travaux de réfection de la façade nécessaires pour supprimer les infiltrations d'eau et l'humidité excessive, ainsi que ceux nécessaires pour la réfection du parquet dans le logement, à leur payer 180 fr. par mois depuis le 9 août 2018 à titre de réduction de loyer, 388 fr. par mois depuis le 1er août 2018 à titre de remboursement des frais accessoires indûment payés et à ce que l'acompte de frais accessoires soit ramené à 12 fr. par mois dans le futur. Elles tendaient également à la condamnation de E. et D. à payer 540 fr. par mois du 24 janvier 2017 au 15 juin 2018 à titre de réduction de loyer, 180 fr. par mois du 16 juin au 8 août 2017 au même titre, 458 fr. à titre de dommages-intérêts et 15'520 fr. en remboursement des frais accessoires indûment payés du 1er avril 2015 au 31 juillet 2018.

Dans leur réponse, les défendeurs ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à ce qu'il soit constaté que la consignation des loyers opérée le 28 novembre 2017 et le 28 septembre 2018 est illégale, que les montants consignés soient immédiatement libérés en faveur de C. SA et qu'il soit pris acte que le loyer de l'appartement en cause s'élève à 2'200 fr. par mois, charges comprises, et que le bail est résilié avec effet au 1er avril 2019. Ce dernier chef de conclusions est devenu sans objet compte tenu de la décision rendue le 11 mars 2019 par le Tribunal des baux, aux termes de laquelle la résiliation en cause est annulée.

Dans sa décision du 10 octobre 2019, le Tribunal des baux a admis partiellement la demande. Il a condamné C. SA à effectuer les travaux nécessaires à la réfection du parquet dans le logement en cause, à payer 180 fr. par mois du 9 août 2018 jusqu'à la réfection du parquet, 388 fr. par mois du 1er août 2018 jusqu'à l'entrée en force de la décision à titre de remboursement des frais accessoires indûment payés, ramené l'acompte de frais accessoires à 12 fr. par mois dès l'entrée en force de la décision et réduit le loyer de 90 fr. dès la réfection du parquet. Il a en outre condamné E. et D. à payer aux locataires 360 fr. par mois du 24 janvier 2017 au 15 juin 2018, soit 6'032 fr. 90, et 180 fr. par mois du 16 juin au 8 août 2018, soit 316 fr. 45, au titre de réduction du loyer, et 15'520 fr. à titre de remboursement des frais accessoires indûment payés du 1er avril 2015 au 31 juillet 2018. La demande reconventionnelle a été rejetée.

B.b. Par arrêt du 5 mai 2020, le Tribunal cantonal du canton de Fribourg a admis partiellement l'appel des trois défendeurs, dans la mesure de sa recevabilité, et rejeté l'appel joint des demandeurs.

Il a pris acte que C. SA avait effectué les travaux nécessaires pour la réfection du parquet du logement et a condamné cette dernière à payer aux demandeurs, créanciers solidaires, 180 fr. par mois depuis le 9 août 2018 jusqu'au 30 novembre 2019 à titre de réduction de loyer, avec intérêts. Ces montants seraient prélevés sur le compte de consignation de loyers (sur les loyers consignés depuis le 1er octobre 2018), le solde éventuel étant libéré en faveur de la bailleuse. Dès le mois de décembre 2019 et jusqu'à ce que C. SA fasse exécuter les travaux de réfection de la façade nécessaires pour supprimer les infiltrations d'eau et l'humidité excessive dans le logement, le loyer de l'appartement était réduit de 90 fr. par mois pour les mois de novembre à mars de chaque année. C. SA était condamnée à payer aux demandeurs 388 fr. par mois à titre de remboursement des frais accessoires indûment payés du 1er août 2018 jusqu'à l'entrée en force de la décision. L'acompte de frais accessoires prévu dans le contrat de bail était ramené de 400 fr. par mois à 12 fr. par mois, dès l'entrée en force de la décision. S'agissant de E. et D., le Tribunal cantonal les a condamnés solidairement à payer aux demandeurs, créanciers solidaires, 360 fr. par mois du 24 janvier 2017 au 15 juin 2018, soit 6'032 fr. 90, avec intérêts dès la date moyenne du 4 octobre 2017, 180 fr. par mois du 16 juin 2018 au 8 août 2018 à titre de réduction de loyer, soit 316 fr. 45 avec intérêts dès la date moyenne du 10 juillet 2018. Ces montants seraient prélevés sur le compte de consignation de loyers (sur les loyers consignés jusqu'au 31 juillet 2018, soit 17'600 fr.), le solde éventuel étant libéré en faveur des bailleurs. E. et D. étaient en outre condamnés solidairement à payer 15'520 fr. aux locataires, créanciers solidaires, à titre de remboursement des frais accessoires indûment payés pour la période du 1er avril 2015 au 31 juillet 2018. Tout autre chef de conclusion était rejeté.

C.

Les locataires recourent en matière civile au Tribunal fédéral. Ils reprennent les conclusions précédemment formulées dans leur appel joint et dont ils ont été déboutés, à savoir: que C. SA soit condamnée à faire exécuter par la PPE " xxx " les travaux de réfection de la façade nécessaires pour supprimer les infiltrations d'eau et d'humidité excessive dans le logement qu'elle leur a remis à bail et que tous les montants qui leur ont été alloués à titre de réduction de loyer et qui ont été mis à la charge de C. SA (soit également la réduction de loyer due de décembre 2019 jusqu'au moment où C. SA aura fait effectuer les travaux de réfection de la façade) soient prélevés sur le compte de consignation sur lequel les loyers sont consignés depuis le 1er octobre 2018, le solde éventuel étant libéré en faveur de C. SA, à condition que celle-ci prouve avoir fait exécuter les travaux de réfection de la façade.

Dans leur réponse du 18 juin 2020, les intimés ont conclu au rejet du recours. La cour cantonale s'est, dans la sienne, référée aux considérants de son arrêt.

Par ordonnance présidentielle du 30 juin 2020, déférant à la requête d'effet suspensif des recourants, l'exécution du ch. I/7 du dispositif de l'arrêt attaqué a été suspendue jusqu'à droit connu sur le recours en matière civile, ce qui autorisait les locataires à maintenir la consignation des loyers dus à C. SA jusqu'à ce terme.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247 ; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente ; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 137 II 313 consid. 1.4 p. 318 ; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88 s. ; 140 III 115 consid. 2 p. 116 ; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 s.).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117 ; 135 III 397 consid. 1.5 p. 401). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références citées).

La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

3.

À ce stade, le litige ne porte plus que sur l'obligation de la bailleresse de procéder à la réfection des façades nécessaire pour supprimer les infiltrations d'eau et d'humidité excessive dans l'appartement en cause.

La cour cantonale a constaté, en faits, que - malgré la pose de Regel-Air dans l'appartement en cause, il subsistait un problème d'humidité excessive au point qu'une condensation se formait sur les vitres lorsque la température extérieure était négative (ce qui était susceptible de se produire durant les mois de novembre à mars). L'appartement loué était dès lors grevé d'un défaut (sur cette notion, cf. ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références citées ; arrêts 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 ; 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1) qui en restreignait l'utilisation, même s'il ne l'entravait pas considérablement, ce qui n'est plus contesté. Pour corriger ce défaut, il faudrait procéder à une réfection de la façade, ce qui n'est pas davantage remis en cause. Or, cette réfection pose plusieurs problématiques. La première consiste à obtenir une décision dans ce sens de l'assemblée des copropriétaires, puisqu'il s'agit d'une partie commune. Cet aspect n'a toutefois pas été examiné par la cour cantonale, qui a exclu l'obligation de la bailleresse C. SA (intimée 1) d'opérer les travaux en question pour un autre motif : il serait disproportionné d'exiger d'elle de procéder à la réfection litigieuse vu le coût que ces travaux représenteraient (soit 12'000 fr.) par rapport au défaut en question. La baisse de loyer induite par ce défaut a été chiffrée à 90 fr. par mois pendant cinq mois par année (de novembre à mars, lorsque la température extérieure est négative), soit 450 fr. par année

(ou 5 % du loyer). Les juges cantonaux ont dès lors débouté les locataires de leur conclusion tendant à ce que la bailleuse soit condamnée à procéder à ces travaux.

4.

Les recourants font grief aux juges cantonaux d'avoir violé les art. 317 al. 1 et 229 al. 3 CPC. Selon eux, les défendeurs n'auraient rien allégué s'agissant du coût des travaux de réfection de la façade en première instance. Ce serait eux-mêmes qui auraient allégué, en appel, le montant dont il s'agit. Ces allégués auraient été présentés par surabondance de motifs. Or, la cour cantonale ne pourrait, dans un procès soumis à la maxime inquisitoire sociale, suppléer à l'absence d'allégués des défendeurs en se fondant sur ceux résultant de l'appel joint des demandeurs.

Le Tribunal de céans ne partage pas ce point de vue. Si les recourants ont allégué le montant des frais de réfection de la façade en appel, c'est qu'ils estimaient qu'il s'agissait d'un fait nouveau admissible au regard des conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Ils sauraient désormais difficilement soutenir le contraire, sauf à commettre un abus de droit. Du reste, les intimés ont allégué en procédure que les travaux de réfection de la façade étaient coûteux et ont produit, pour preuve, une pièce dont il résulte que le seul coût de l'analyse du mode d'intervention pour refaire la façade s'élevait déjà à 10'000 fr. (complètement selon l'art. 105 al. 2 LTF). Quoi qu'il en soit, que ces coûts se montent à 10'000 fr. ou à 12'000 fr., ceci ne fait pas grande différence pour le raisonnement qui va suivre. Le grief est dès lors infondé.

5.

Les recourants dénoncent également une violation des art. 259a al. 1 let. a et 259b CO. Selon eux, la simple constatation selon laquelle les travaux seraient relativement coûteux - opérée par les juges de première instance - ne permettrait pas de conclure au caractère disproportionné de l'obligation de procéder à la réfection de la façade. Même si le coût de ces travaux se chiffrait à 12'000 fr., comme l'a retenu la cour cantonale, l'obligation imposée à la bailleuse de procéder à la réfection de la façade n'aurait rien de disproportionné. Il s'agirait, selon les recourants, d'un immeuble quasiment neuf grevé d'un défaut remontant à l'époque où D. et E. (les intimés 2 et 3) occupaient eux-mêmes le logement. La réparation serait au surplus nécessaire non seulement pour éviter la condensation lorsque la température extérieure est négative, mais aussi pour prévenir la réapparition des moisissures. Finalement, le montant de 12'000 fr. dépasserait à peine un semestre de loyer.

5.1. Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. La survenance d'un défaut en cours de bail peut notamment justifier une remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO), de même qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO).

Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (arrêt 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 4 ; LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 307 n. 2.3; HIGI/WILDISEN, in *Zürcher Kommentar*, 5e éd. 2019, no 10 s. ad art. 259b CO ; MATTHIAS TSCHUDI, in *Das schweizerische Mietrecht*, 4e éd. 2018, no 10 ad art. 259b CO ; CLAUDE ROY, in *Mietrecht für die Praxis*, 9e éd. 2016, p. 245 n. 11.3.5.2). **Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts.**

5.2. Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision de dernière instance cantonale prise dans l'exercice du pouvoir d'appréciation. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération. En outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à

un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 143 III 261 consid. 4.2.5 p. 269 ; 138 III 252 consid. 2.1 p. 254 ; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279 ; 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.).

5.3. En définitive, sous couvert d'une violation des art. 259a al. 1 let. a et 259b CO, les recourants critiquent la manière dont la cour cantonale a fait usage de son pouvoir d'appréciation. Cela étant, leur grief ne saurait prospérer.

Les juges cantonaux ont tenu compte de la manière dont le défaut affectait concrètement les locataires : ils ont estimé qu'il les contraignait à enlever manuellement la condensation à l'aide d'un chiffon lorsque la température extérieure était négative (ce qui pouvait se produire de novembre à mars), désagrément qu'ils ont chiffré - dans le contexte de la demande de réduction de loyer - à 90 fr. par mois (le loyer étant réduit de 1'800 à 1'710 fr. durant les quelques mois en question). **Les recourants ne prétendent pas que ce montant serait sous-évalué ; ils affirment en revanche que les moisissures seraient inéluctablement destinées à réapparaître si l'humidité devait persister. Ce fait ne ressort toutefois pas de ceux qui ont été établis, sans arbitraire, par la cour cantonale.** Il n'en sera donc pas tenu compte.

Ils soutiennent également que la cour cantonale aurait dû intégrer dans son raisonnement le fait que l'immeuble était quasiment neuf. Ce fait ne résulte pas non plus du jugement cantonal. Quoiqu'il en soit, l'on ne voit guère ce que cela changerait, pas plus que le fait que le défaut soit déjà apparu lorsque les intimés 2 et 3 habitaient eux-mêmes cet appartement.

Les recourants affirment enfin que la somme de 12'000 fr. à laquelle les travaux de réfection de la façade se montent (pour l'intimée 1) dépasse à peine un semestre de loyer. Ils perdent toutefois de vue que rien ne justifie d'opérer une comparaison avec l'intégralité du loyer. Enfin, le résultat auquel la cour cantonale est parvenue n'a rien de manifestement injuste ou de choquant, peu importe que le coût de réfection de la façade représente 10'000 fr. ou 12'000 fr. (cf. *supra* consid. 4).

Ces griefs ne peuvent qu'être rejetés.

6.

En dernier lieu, les recourants estiment que le montant correspondant à la réduction de loyer (90 fr. par mois, de novembre à mars) qui leur a été accordée depuis le mois de décembre 2019 jusqu'au moment où la bailleuse effectuerait les travaux de réfection de la façade devrait être prélevé sur le compte de consignation, dont le solde ne pourrait être libéré en faveur de la bailleuse qu'au moment où lesdits travaux auraient été opérés.

La consignation (art. 259g ss CO) est un moyen de pression à disposition du locataire qui peine à obtenir la réparation d'un défaut de la chose louée (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 p. 68 et les références citées ; 124 III 201 consid. 2d p. 203). **Il ne saurait dès lors être question de consigner une partie du loyer pour obtenir du bailleur qu'il procède à la réfection des façades, s'il est disproportionné d'exiger de lui cette réfection** (cf. *supra* consid. 5). La cour cantonale ne s'y est pas trompée.

Ce dernier moyen des recourants doit donc également être écarté.

7.

Partant, le recours doit être rejeté. Les recourants supporteront les frais de procédure et verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de dépens. Au vu de cette indemnité qui couvrira les frais du mandataire commun des intimés, la requête d'assistance judiciaire des intimés 2 et 3 se révèle privée d'objet.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais de procédure, fixés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Les recourants, débiteurs solidaires, verseront aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de dépens de 2'500 fr.

4.

La requête d'assistance judiciaire des intimés 2 et 3 est sans objet.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg.

Lausanne, le 3 décembre 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Douzals