



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

102 2026 130

Arrêt du 17 août 2026

II^e Cour d'appel civil

Composition

Vice-Président : Michel Favre
Juge : Catherine Christinaz
Juge suppléant : Bruno Pasquier
Greffière-rapporteure : Sandra Ayan-Mantelli

Parties

A._____ et **B.**_____, **défendeurs** et **appelants**, représentés
par Me Alain Ribordy, avocat,

contre

C._____, **demandeur** et **intimé**, représenté par Me Ludovic
Menoud, avocat,

Objet

Bail à loyer – Expulsion; cas clair (art. 257 CPC)

Appel du 30 avril 2026 contre le jugement du Président du Tribunal
des baux de l'arrondissement de la Gruyère du 17 avril 2026

considérant en fait

A. Le 10 décembre 2018, C._____, en qualité de bailleur, d'une part, et A._____ et B._____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer à durée indéterminée débutant le 1^{er} janvier 2019 et échéant le 31 décembre 2019, se renouvelant ensuite tacitement d'année en année, et ayant pour objets un appartement de 2.5 pièces, une cave et un garage fermé indépendant, sis D._____, à E._____, pour un loyer mensuel de CHF 1'550.-, charges comprises. Il y est précisé que chaque partie peut résilier le bail par écrit, en observant un délai de congé de 3 mois pour « la date d'anniversaire du bail ».

Le 26 août 2025, le bailleur a sommé les locataires de mandater l'entreprise F._____ Sàrl pour procéder à la réparation de dommages (traces de moisissures), lesquels résulteraient selon lui d'un manque d'aération de l'appartement et auraient été aggravés par leurs tentatives de gratter ou de racler le plafond de la salle de bain afin de les éliminer. Il leur a en outre indiqué qu'il considérerait leur avis comme tardif, de sorte que l'intervention de l'entreprise devrait être entièrement prise en charge par eux.

B. Estimant que les locataires n'avaient pas pris contact avec l'entreprise F._____ Sàrl malgré le délai supplémentaire qui leur avait été accordé pour ce faire, le bailleur a, par formules officielles envoyées par plis recommandés séparés du 24 septembre 2025, résilié le contrat de bail pour le 31 décembre 2025. Il leur a en outre fixé un délai au 15 octobre 2025 pour lui transmettre la confirmation de la commande des travaux nécessaires en raison des divers dégâts constatés. Les locataires ne sont pas allés chercher les plis recommandés à la poste.

Le 25 septembre 2025, les locataires, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont contesté le contenu du courrier du 26 août 2025 du bailleur et l'ont sommé de remédier au problème d'humidité de leur salle de bain d'ici au 24 octobre 2025, ainsi que d'installer une ventilation plus puissante, faute de quoi ils consigneraient le loyer.

C. Le 31 octobre 2025, les locataires ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de bail pour les districts du sud, respectivement ont saisi cette autorité d'une demande en prolongation du bail. À la suite de l'échec de la procédure de conciliation et la remise d'une autorisation de procéder, ils n'ont toutefois pas suivi en cause.

Par courrier du 2 décembre 2025, les locataires ont informé le bailleur qu'ils refusaient de libérer l'appartement au 31 décembre 2025.

D. Le 18 décembre 2025, le bailleur a déposé devant le Président du Tribunal des baux de la Gruyère (ci-après : le Président) une requête d'expulsion et d'exécution basée sur la procédure du cas clair à l'encontre des locataires.

Le 23 décembre 2025, les locataires se sont déterminés sur la requête d'expulsion, concluant à son irrecevabilité.

Les 13 et 16 janvier 2026, le bailleur s'est déterminé à son tour.

Par courrier du 5 février 2026, les locataires ont déposé une nouvelle détermination, concluant à l'irrecevabilité de l'écriture du 16 janvier 2026 du demandeur.

Par courrier du 19 février 2026, le bailleur a maintenu ses conclusions initiales.

Par courrier du 1^{er} avril 2026, le demandeur s'est enquis de l'état de la procédure, tout en relevant que les défendeurs n'avaient pas saisi le Tribunal à la suite de l'autorisation de procéder qui leur aurait été délivrée.

Par courrier du 14 avril 2026, les locataires ont requis qu'un délai leur soit imparti d'au moins dix jours pour se déterminer sur l'écriture du 1^{er} avril 2026.

E. Par décision du 17 avril 2026, le Président a admis la requête d'expulsion et a imparti à A. _____ et à B. _____ un délai expirant le vendredi 29 mai 2026 à 12h00 pour quitter et vider de tous les biens et occupants s'y trouvant l'appartement de 2.5 pièces, ainsi que la cave et le garage fermé indépendant, qu'ils louent, et pour remettre toutes les clés à C. _____. Passé ce délai et faute d'exécution de leur part, le Président a autorisé C. _____ à avoir recours à la force publique, à qui ordre a d'ores et déjà été donné de procéder à son exécution. De même, passé ce délai et à défaut d'exécution spontanée, le Président a autorisé C. _____ à évacuer, avec l'aide de la force publique, les biens encore présents dans le logement, le compartiment de cave et/ou les places de stationnement et à les entreposer aux frais de A. _____ et B. _____, durant 30 jours, dans un garde-meuble. Les frais d'exécution ont été mis solidairement à la charge de A. _____ et de B. _____ et seront avancés par C. _____. De plus, A. _____ et B. _____ ont été astreints au paiement mensuel de CHF 1'550.- par mois, à titre d'indemnités pour occupation illicite dès le 31 décembre 2025 et jusqu'à la date de la libération complète de l'appartement, avec intérêts à 5 % l'an dès chaque échéance mensuelle. Les dépens dus solidairement par A. _____ et B. _____ en faveur de C. _____ ont été fixés globalement à CHF 2'162.- (y compris TVA à 8.1 % par CHF 162.-).

F. Par mémoire du 30 avril 2026, A. _____ et B. _____ ont interjeté un appel contre cette décision, concluant à son annulation et à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion, dépens des deux instances à la charge du bailleur. A titre de mesures conservatoires urgentes, ils ont requis qu'il soit interdit à la police d'exécuter la décision jusqu'à droit connu sur l'appel. A titre incident, ils ont requis la confirmation que l'appel suspend l'exécution de la décision attaquée, subsidiairement l'octroi de l'effet suspensif.

G. Par ordonnance du 7 mai 2026, le Juge délégué a octroyé l'effet suspensif pour autant que nécessaire.

H. Par mémoire du 18 mai 2026, C. _____ a déposé sa réponse, concluant au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision attaquée. Il a requis l'octroi d'une équitable indemnité de partie de CHF 3'000.- pour ses frais de défense, frais judiciaires solidairement à la charge des appelants.

I. Le 8 juin 2026, les appelants ont déposé une réplique.

en droit

1.

1.1. La décision attaquée, qui porte sur l'expulsion de locataires, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (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).

La décision attaquée n'ayant pas mentionné de valeur litigieuse, il incombe à la Cour de l'apprécier, conformément à l'art. 91 al. 2 CPC.

Lorsque seule l'expulsion du locataire est contestée, la valeur litigieuse correspond à six mois de loyer, à savoir la valeur locative estimée résultant du retard dû à la contestation en procédure sommaire. Si, en revanche, la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse équivaut à trois ans de loyer (arrêt TF 4A_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1.2. et les références citées). C'est ce dernier cas qui est applicable en l'espèce de sorte que la valeur litigieuse se monte à CHF 55'800.- (1'550 x 36) et que la voie de l'appel est ouverte.

La valeur litigieuse est par ailleurs supérieure à CHF 15'000.-, si bien que la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte contre le présent arrêt (art. 51 al. 1 let. a, 74 al. 1 let. a, 113 ss LTF).

1.3. La procédure sommaire est applicable (cas clair; art. 257 CPC). L'appel du 30 avril 2026 a été interjeté dans le délai légal de 10 jours à compter de la notification de la décision attaquée survenue le 21 avril 2026 (art. 314 al. 1 CPC). Dûment motivé et doté de conclusions, l'appel est pour le surplus recevable en la forme.

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

1.5. En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience. En l'espèce, dès lors que 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. Les appelants font grief au Président d'avoir rendu sa décision sans leur octroyer un délai de 10 jours pour se déterminer sur le courrier du bailleur du 1^{er} avril 2026. Ils font ainsi valoir une violation de leur droit d'être entendus.

2.2. Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 par. 1 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1). Ce droit a été concrétisé dans l'art. 53 al. 3 CPC, lequel dispose que les parties peuvent se déterminer au sujet de tous les actes de la partie adverse et que le tribunal leur impartit un délai de dix jours au moins. Passé ce délai, les parties sont considérées avoir renoncé à se déterminer.

Le droit de réplique inconditionnel trouve également application en procédure sommaire (ATF 144 III 117 consid. 2.1; arrêt TF 4A_418/2024 du 20 décembre 2024 consid. 4.1).

En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Toutefois, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi; il doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un

jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Partant l'admission de la violation du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, le recourant expose quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure de première instance et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. À défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et à prolonger inutilement la procédure (arrêt TF 4A_307/2023 du 21 décembre 2023 consid. 6.1 et les références citées).

En outre, la jurisprudence admet qu'un manquement au droit d'être entendu puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1).

2.3. En l'espèce, il est vrai que le Président a rendu sa décision le 17 avril 2026 sans impartir un délai de 10 jours aux locataires pour se déterminer sur le courrier du 1^{er} avril 2026 du bailleur, en violation de l'art. 53 al. 3 CPC, alors que les locataires avaient expressément requis, par courrier du 14 avril 2026, l'octroi d'un délai d'au moins 10 jours pour se déterminer. Il n'a du reste pas non plus communiqué l'écriture du 1^{er} avril 2026 aux locataires. Même si les locataires ont reçu une copie de ce courrier directement par le bailleur, cela ne saurait suffire. Ainsi, force est d'admettre l'existence d'une violation du droit d'être entendus des locataires.

Cela étant, il convient de souligner que dans son courrier du 1^{er} avril 2026, le bailleur relançait le Président afin qu'il rende une décision dans cette affaire. Il a en outre ajouté que les locataires n'avaient pas suivi en cause à la suite de l'autorisation de procéder qui leur avait été délivrée dans le cadre de la procédure de conciliation relative à la contestation du congé. Les appelants estiment qu'il s'agit là d'un argument de fond appelant une réplique de leur part en ce sens que s'ils n'ont pas déposé de demande devant le Tribunal des baux à la suite de l'autorisation de procéder qu'ils ont reçue, c'est parce qu'ils se prévalent de la nullité de cette résiliation qui est selon eux manifestement abusive en raison de deux abus de droit. Or, ces arguments avaient déjà été soulevés par les appelants dans leur réponse du 23 décembre 2025, comme ils le relèvent du reste (cf. appel, p. 6, 2^e paragraphe). Ceux-ci ont en outre été examinés par le Président dans sa décision et ont été écartés (cf. décision attaquée, p. 7 ss).

Dans la mesure où la Cour dispose du même pouvoir de cognition que le Président du Tribunal des baux, la violation du droit d'être entendu des locataires peut être réparée en appel, d'autant que les arguments qu'auraient voulu invoquer les locataires l'avaient déjà été auparavant et qu'ils ont été développés en appel.

3.

3.1. Les appelants reprochent au premier juge d'avoir déclaré recevable l'écriture du 16 janvier 2026 du bailleur alors qu'il s'agissait de faits et moyens de preuves nouveaux introduits en violation de l'art. 229 al. 2 CPC. De plus, ils allèguent qu'elle a de toute manière été déposée après l'échéance du délai de 10 jours accordé par le Président pour déposer une détermination de sorte qu'elle est, également, pour ce motif, irrecevable.

3.2. En procédure sommaire, aucune des parties ne peut s'attendre à ce que le tribunal, après les avoir entendues une fois, ordonne un second échange d'écritures ou une audience des débats

principaux (arrêt TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 n.p. in ATF 138 III 620). Le tribunal peut ainsi renoncer à une audience et un second échange d'écritures n'a lieu qu'exceptionnellement. Dans cette mesure, les parties n'ont pas de droit à s'exprimer deux fois sur la cause. En principe, la phase d'allégations est close après que les parties se sont exprimées une fois. En effet, la simplicité et la rapidité qui sont recherchées ne s'accordent ni avec une longue phase d'allégation, ni avec une procédure probatoire étendue. L'art. 229 al. 2 CPC ne peut être applicable par analogie que si une audience a effectivement lieu. En d'autres termes, si les parties n'ont droit ni à la tenue d'une audience, ni à un second échange d'écritures, il en résulte nécessairement qu'elles doivent présenter en une fois les faits et moyens de preuve nécessaires. Cela signifie notamment que les parties doivent articuler l'état de fait et l'ensemble des moyens de preuve qui s'y rapportent dans la requête déjà, respectivement dans la détermination sur la requête. Si le Tribunal n'a pas ordonné de second échange d'écritures, mais qu'un plaideur, exerçant ainsi son droit constitutionnel inconditionnel, dépose une « réplique », les *nova* ne sont alors pas admissibles. Il résulte cependant des exigences relatives au droit d'être entendu qu'au reste, la détermination doit être prise en considération (ATF 144 III 117 consid. 2.2 et 2.3, note BASTONS BULLETTI *in* CPC Online ad art. 229 CPC et réf. citées).

S'agissant des pseudo *nova*, l'art. 229 al. 1 let. b aCPC dispose qu'ils ne sont recevables que s'ils ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En procédure sommaire, il faut en principe tenir compte, s'agissant du critère de la diligence, que le droit de se déterminer ne doit pas être utilisé pour compléter ou améliorer ultérieurement la requête, d'autant plus que les parties ne doivent de toute façon pas s'attendre à un deuxième échange d'écritures. Les pseudo *nova* doivent en outre être destinés à faire échec aux moyens de la partie adverse, car il n'est ni possible ni raisonnablement exigible de la partie requérante de réfuter à l'avance toutes les exceptions et objections imaginables qui permettraient d'élargir encore la matière du procès dans la réponse à la requête. Il est indispensable que l'introduction du pseudo *novum* ait été provoquée de manière causale par les allégations de la partie adverse. L'examen de ce lien de causalité se fait sur la base des circonstances du cas d'espèce (ATF 146 III 237 consid. 3.1; arrêt TF 5D_90/2022 du 26 avril 2023 consid. 4.1).

3.3. En l'espèce, dans sa détermination du 16 janvier 2026, le bailleur a réagi aux allégués des locataires (ch. 6.2. du mémoire de réponse des locataires du 23.12.2025) selon lesquels son avocat aurait attendu la fin du délai de 30 jours prévu par l'art. 273 al. 1 CO pour adresser une nouvelle fois aux locataires, par leur avocat, les formules de résiliation du bail. Le bailleur a ainsi démontré, en produisant le courrier qu'il avait envoyé à l'avocat des locataires et le suivi des envois de la poste, qu'il avait envoyé ces formules à l'avocat des locataires le 20 octobre 2025 et qu'elles avaient été reçues le 27 octobre 2025 par l'avocat, estimant ainsi que les locataires étaient en mesure de contester leur résiliation dans le respect du délai de 30 jours.

Dans ces circonstances, quand bien même un second échange d'écritures n'a pas été ordonné, les pseudo *nova* invoqués par le bailleur dans sa détermination du 16 janvier 2026 n'étaient pas destinés à compléter ou améliorer sa requête d'expulsion. Les faits allégués ne portaient pas sur les conditions de l'expulsion. Le bailleur a simplement réfuté les arguments des locataires relatifs à un prétendu abus de droit qu'il aurait commis dans la notification de la résiliation, argument auquel ce dernier ne pouvait raisonnablement pas s'attendre lors du dépôt de sa requête.

En outre, même si la détermination du 16 janvier 2026 avait été déposée un jour après l'échéance du délai de 10 jours imparti par le Président, ce que l'on ignore dès lors que le suivi des envois de la poste ne se trouve pas au dossier, cela ne saurait conduire à son irrecevabilité. En effet, en vertu du droit de réplique inconditionnel, les parties sont libres de déposer des déterminations même après

le délai de 10 jours de l'art. 53 al. 3 CPC, au risque toutefois qu'il n'en soit pas tenu compte si elles interviennent alors que la décision a déjà été prise.

Cette écriture est donc parfaitement recevable.

Au demeurant, les locataires se sont déterminés sur l'écriture déposée le 16 janvier 2026 et ont fait valoir leurs arguments le 5 février 2026.

4.

4.1. La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (*glaubhaftmachen*) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; ATF 141 III 23 consid. 3.2; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale (cf. toutefois arrêt TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1; ATF 141 III 23 consid. 3.2; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si la partie adverse conteste les faits, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections. En revanche, des allégations manifestement dénuées de fondement ou vouées à l'échec, sur lesquelles il peut être statué immédiatement, ne suffisent pas à exclure un cas clair. Seul est déterminant selon la loi qu'il y ait un état de fait clair, et non que le défendeur rende ou non vraisemblables ses objections. En conséquence, pour nier l'existence d'un état de fait clair, il suffit que le défendeur présente des objections motivées et convaincantes, qui sur le plan factuel, ne peuvent pas être réfutées immédiatement et qui sont propres à ébranler la conviction du juge. En revanche, il faut admettre que le cas est clair lorsqu'au vu du dossier, le tribunal acquiert la conviction que la prétention du demandeur est établie et qu'un examen approfondi des arguments du défendeur n'y changerait rien (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2, SJ 2013 I 283; arrêts TF 4A_550/2020 consid. 5.1; 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (arrêt TF 4A_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3). Il ne suffit donc pas que le défendeur se limite à signaler les objections ou exceptions qui pourraient contredire la liquidité de la situation en

fait et en droit, de telles exceptions devant être motivées et concluantes (arrêt TF 5A_19/2015 du 27 juillet 2016 consid. 2.3.1).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5).

4.2. Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1 / JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (arrêt TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 / JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2; arrêt TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (arrêt TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en œuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3).

4.3. En l'espèce, il n'est pas contesté que le congé a été donné dans les formes et que les conditions formelles de la résiliation ordinaire ont été respectées. Les appelants admettent en outre ne pas avoir contesté le congé devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO; cf. réponse, ch. 6).

Ils reprochent en revanche au premier juge d'avoir considéré que les conditions de l'art. 257 CPC étaient réunies.

Ils soutiennent que tel n'est pas le cas dès lors que le congé constitue un double abus de droit, de sorte que le Président ne pouvait pas admettre l'existence d'un cas clair.

En effet, les appelants soutiennent que le congé leur aurait été notifié en représailles à leur refus de prendre à leur charge des frais de réparation liés à des traces de moisissures que le bailleur leur impute. Ils font également valoir que le bailleur aurait commis un abus de droit en attendant la fin du mois d'octobre 2025 pour transmettre à nouveau à leur mandataire les avis de résiliation, lesquels lui avaient été retournés le 4 octobre 2025 déjà. En agissant de la sorte, le bailleur aurait selon eux cherché à les empêcher d'exercer en temps utile leur droit de contester le congé.

Selon les appelants, l'ensemble de ces circonstances serait de nature à justifier non seulement l'annulabilité mais la nullité de la résiliation, laquelle pourrait être invoquée en tout temps et constatée d'office. Ainsi, ils estiment que la situation juridique n'est pas claire dès lors que la question de savoir si la nullité d'un congé ordinaire manifestement abusif peut être constatée sur la base de l'art. 2 al. 2 CC n'a pas été tranchée par la jurisprudence.

4.4. Contrairement à ce que tentent de faire croire les appelants les art. 271 al. 1 et 271a al. 1 CO sont clairs et ne laissent pas de place au doute. Le congé n'est pas nul mais bien seulement annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi et notamment parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO).

Selon la jurisprudence publiée et établie du Tribunal fédéral (ATF 133 III 175 consid. 3; arrêt TF 4A_367/2022 du 10 novembre 2022, consid. 5.2.1; arrêt TF 4A_571/2020 du 23 mars 2021 consid. 4.2; arrêt TF 4A_239/2025 du 12 août 2025, consid. 4.1.2), l'art. 271 CO est une *lex specialis* par rapport à l'art. 2 al. 2 CC. En conséquence, un congé manifestement abusif doit aussi être contesté dans le délai de péremption de trente jours. Si le locataire n'a pas contesté le congé, il ne peut plus soulever, dans la procédure d'expulsion, le moyen tiré d'un congé manifestement abusif.

L'annulabilité du congé doit être invoquée dans le délai de 30 jours suivant sa réception (art. 273 al. 1 CO). Ainsi, le locataire qui ne saisit pas l'autorité de conciliation dans les 30 jours est irrévocablement réputé accepter le congé et il ne peut plus invoquer ultérieurement une cause d'annulation du congé, de sorte que les appelants ne peuvent pas se prévaloir, dans la procédure d'expulsion, de la violation des règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO ou d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, dès lors qu'ils n'ont pas contesté le congé dans les 30 jours suivant sa notification. Seul peut être invoqué dans le cadre d'une procédure d'expulsion l'existence d'un congé nul ou inefficace.

Comme le relèvent les appelants, il est vrai que certains auteurs de doctrine ne partagent pas l'avis du Tribunal fédéral et de la doctrine majoritaire. Tel était toutefois déjà le cas lorsque l'arrêt de principe ATF 133 III 175 a été rendu en 2007. Dans son arrêt, le Tribunal fédéral évoque déjà les auteurs minoritaires qui soutenaient que l'abus de droit de l'art. 2 al. 2 CC s'appliquait à la résiliation du contrat de bail et a discuté leurs arguments pour les rejeter finalement. Parmi la doctrine minoritaire de l'époque sont mentionnés déjà notamment DAVID LACHAT ou ROGER WEBER (BSK OR I, 2003, 3^e éd., art. 271 n. 29). Relevons toutefois que DAVID LACHAT, s'il déclare toujours d'une part épouser la position de la doctrine minoritaire (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 950, n. 2.5 et note 26) se range d'autre part à la solution retenue par le Tribunal fédéral en soutenant que le congé qui consacre un abus manifeste de droit n'est pas nul (CR CO I – LACHAT/BOHNET, 3^e éd., 2021, art. 266o n. 1).

On ne saurait ainsi se fonder sur un hypothétique prochain revirement de jurisprudence qui n'a aucun ancrage pour retenir que la situation juridique ne serait pas claire. Il s'agit d'une pure

interprétation des appelants qui ne trouve aucun ancrage ni dans la loi, ni dans la jurisprudence. Il n'y a pas lieu de s'étendre plus sur la question. Il s'ensuit que les appelants sont donc forclos pour invoquer un abus de droit dans la résiliation.

4.5. La Cour relève s'agissant du grief des appelants en lien avec l'envoi tardif d'une copie des formules de résiliation à leur avocat, que la résiliation a été faite selon les formes, ce qui n'est pas contesté, que le bailleur n'est pas responsable du fait que les locataires ne sont pas allés chercher leur résiliation à la poste et qu'ils doivent ainsi assumer les conséquences juridiques de cette négligence. Il n'appartenait en aucun cas à l'avocat du bailleur de rattraper les manquements des locataires en envoyant une nouvelle fois la résiliation à leur avocat. L'avocat du bailleur ne défend pas les intérêts des parties adverses mais bien ceux de son client et il n'avait aucune raison d'avertir l'avocat des locataires de cette résiliation, laquelle n'a pas à être communiquée à l'avocat mais aux locataires directement, d'autant qu'ils n'avaient pas encore d'avocat au moment de la résiliation. Ce n'est que par pure courtoisie confraternelle, à bien plaisir, que l'avocat du bailleur a remis une copie de la résiliation à son confrère. Ce grief, téméraire, doit être écarté, aucun abus de droit n'étant discernable sur ce point.

5.

5.1. Dans un dernier moyen, les appelants soutiennent que l'action en contestation du loyer initial qu'ils disent avoir introduite à l'encontre du bailleur en raison de l'absence de formule officielle ferait obstacle au prononcé de leur expulsion par la voie du cas clair dès lors que le montant de l'indemnité pour occupation illicite ne peut pas être déterminé dans le cadre d'une telle procédure.

5.2. Ce raisonnement est erroné. Selon la jurisprudence, l'action en contestation du loyer initial fondée sur l'omission du bailleur de remettre la formule officielle topique à la conclusion du bail ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par le bailleur selon l'art. 257 CPC (arrêt TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 4.1 et les références citées), ce d'autant plus que le bail n'a pas été résilié pour défaut de paiement du loyer. Au demeurant, comme le relève l'intimé, si le loyer initial devait par hypothèse être considéré comme abusif par l'autorité saisie, les locataires pourraient se voir rembourser les montants versés en trop, étant précisé que selon l'art. 270e CO, le bail reste en vigueur sans changement (quant au loyer) durant la procédure judiciaire de contestation de loyer. L'absence de formule de fixation du loyer initial ne saurait dès lors empêcher l'application de la procédure du cas clair.

6.

En définitive, l'état de fait était susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique claire. C'est donc à raison que le Président a fait application de la procédure du cas clair. Il s'ensuit le rejet de l'appel et la confirmation de la décision attaquée.

Toutefois, le délai imparti aux locataires pour s'exécuter, fixé au 29 mai 2026, à midi, étant maintenant échu, il se justifie de fixer un nouveau délai échéant au 30 septembre 2026, à midi.

7.

Les frais de la procédure d'appel sont mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

7.1. 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).

7.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). Dans le cadre d'un recours contre un jugement rendu par un juge unique, comme en l'espèce, les dépens sont fixés de manière globale, 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 3'000.-, hors circonstances spéciales non présentes en l'espèce (art. 63 al. 1 et 2 et 64 al. 1 let. e RJ).

C._____ a requis l'octroi d'une indemnité globale de CHF 3'000.-. Compte tenu de ces critères, le montant requis paraît justifié et les dépens de C._____ pour la procédure d'appel sont arrêtés globalement à la somme de CHF 3'000.-, TVA comprise.

la Cour arrête :

I. L'appel est rejeté.

Partant, la décision d'expulsion du Président du Tribunal des baux de l'arrondissement de la Gruyère du 17 avril 2026 est confirmée, **le délai imparti à A._____ et B._____ pour s'exécuter étant fixé au 30 septembre 2026, à midi**.

II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A._____ et B._____, solidairement entre eux.

Les dépens de C._____ pour la procédure d'appel sont arrêtés à CHF 3'000.-, TVA comprise, et sont mis à la charge de A._____ et B._____, solidairement entre eux.

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 17 août 2026/say

Le Vice-Président

La Greffière-rapporteure