

NE_GERICHTE CACIV.2018.28 vom 11. Oktober 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2018.28

FR: NE_GERICHTE CACIV.2018.28 du 11 octobre 2018

IT: NE_GERICHTE CACIV.2018.28 del 11 ottobre 2018

Volltext

Arrêt du Tribunal Fédéral

Arrêt du 10.12.2018 [4A_612/2018]

A.Y._____ SA exploite une blanchisserie dans l'immeuble [xxx] / Rue [], à l'enseigne actuelle (*****), depuis 1975. Un premier bail, du 14 juillet 1975, a été remplacé par un second, le 7 novembre 1985, conclu pour une durée initiale de dix ans et reconductible tacitement par périodes d'un an, sauf résiliation donnée un an à l'avance pour l'échéance du 30 juin.

B.X._____ a acquis l'immeuble [xxx] le 20 décembre 2000 et a repris les droits et obligations découlant du bail susmentionné.

Le dossier ne fait pas apparaître beaucoup de contacts entre parties depuis la reprise du bail. Un échange de correspondance est toutefois intervenu en 2009 et 2010, la bailleresse se préoccupant de la remise des lieux en l'état, à la fin du bail (courrier de son avocat du 27 octobre 2009) et la locataire contestant une telle obligation (lettre de son avocat du 10 février 2010) mais proposant une augmentation conventionnelle du loyer avec conclusion d'un nouveau bail de 15 ans. Cet échange n'a apparemment pas eu de suite.

B.En mai ou juin 2014, un technicien de l'entreprise locataire effectuait des travaux sur les lieux de la blanchisserie lorsqu'il a été interpellé, sèchement, par A.X._____, le mari de la bailleresse, qui se plaignait de travaux entrepris sans avertissement (témoignage D._____). Le témoin précisait que les travaux portaient sur le moteur de la ventilation, soit une machine interne au pressing, et qu'ils ne nécessitaient donc pas d'avertissement au bailleur.

Le 11 juin 2014, la bailleresse ■ en réalité son mari, qui a «traité toute cette affaire» et a préparé les lettres signées par sa femme ■ a adressé à Y._____ SA un courrier recommandé pour exprimer ses craintes face aux travaux de réaménagement envisagés. Annonçant qu'elle refuserait très vraisemblablement de tels travaux et que la probabilité d'une entente était «quasi nulle», par référence aux «dernières tractations très désagréables de 2009 / 2010», elle exigeait au préalable un rapport complet, avec données techniques détaillées, garantissant de «préserver [sa] terrasse et son environnement de tout bruit continu de soufflerie, de toute odeur incommodante et émanation de produits chimiques». Le 14 juin 2014, la bailleresse faisait part de ses doutes que la «garantie indispensable» requise le 11 juin puisse être fournie, sauf si la locataire s'engageait à faire les investissements nécessaires pour faire de son pressing «une exploitation vraiment écologique» (c'est-à-dire sans utilisation de produits nuisibles comme le perchloroéthylène). Elle attendait une «réponse d'ici le 25 juin 2014, au plus tard».

Un entretien téléphonique entre le directeur de Y. _____ SA et A.X. _____, le 17 juin 2014, a donné lieu, le même jour, à une nouvelle lettre de la bailleresse, exprimant un refus catégorique du maintien des installations actuelles car «les temps changent, les entreprises doivent innover et s'adapter». Enfin, dans un courrier du 20 juin 2014, la bailleresse précise, pour «éviter tout malentendu», qu'elle exige la garantie d'une activité sans composés organiques volatils, «indispensable pour poursuivre cette "co-habitation"».

Par lettre du 24 juin 2014, se référant aux quatre courriers précédents, Y. _____ SA a demandé un délai supplémentaire au 11 juillet suivant, afin de répondre de la manière la plus complète possible.

A réception dudit courrier, la bailleresse a résilié le bail, sur formule officielle, pour le 30 juin 2015. La résiliation n'indique aucun motif.

C. Après avoir cité la bailleresse en conciliation, par pli du 17 juillet 2014, et avoir obtenu une autorisation de procéder datée du 13 novembre 2014 mais expédiée le lendemain, Y. _____ SA a ouvert action en annulation de congé, subsidiairement prolongation de bail d'une durée de six ans, par mémoire posté le 15 décembre 2014. Ses motifs seront repris plus loin, dans la mesure nécessaire.

B.X. _____ a répondu par mémoire du 18 février 2015, en concluant au rejet intégral des conclusions adverses. Elle réservait seulement, alors, une expertise médicale. Lors d'une première audience tenue le 8 mai 2015, son mandataire a déclaré «maintenir sa demande d'expertise» mais celle-ci devait désormais porter sur les dangers liés à l'utilisation du perchloroéthylène par une entreprise de nettoyage chimique, comme le montrent les questions d'expertise proposées. La demanderesse s'est opposée à une telle expertise, inutile à ses yeux, mais le juge l'a admise (lettre valant ordonnance du 6 octobre 2015). Les questions et contre-questions d'expertise et les avances de frais qui en découlaient, aux yeux du juge, ont donné lieu à un long échange de correspondance. L'expert a délivré son rapport le 28 novembre 2016. Au-delà d'un exposé général sur les effets nocifs du perchloroéthylène (certains dans le domaine neurologique et d'autres suspectés dans le domaine cancérogène), il se réfère aux mesures effectuées en France pour en conclure qu'une «augmentation significative des taux de perchloroéthylène dans des logements situés à proximité de pressing (à fortiori dans le même bâtiment) est un fait bien établi». Il considère que les «niveaux de maîtrise des risques chimiques sont globalement très lacunaires» dans le secteur des pressings mais déclare ne pouvoir se prononcer quant aux effets possibles du commerce en cause sur la santé de A.X. _____.

Dans un rapport complémentaire du 29 mai 2017, l'expert a confirmé n'avoir procédé à aucune mesure concrète de l'éventuelle présence de perchloroéthylène dans l'appartement des époux A.X. _____ et B.X. _____, les questions de la défenderesse ne le nécessitant pas et les contre-questions de la demanderesse n'ayant pas été admises par le juge, faute d'avance de frais.

Après audition de témoins et des parties, la demanderesse a déposé un échange de correspondance, des 3 et 11 juillet 2017, dont il ressort qu'elle se déclarait prête à changer son installation de nettoyage à sec (remplacement du perchloroéthylène par le solvant KWL) mais que l'adverse partie avait refusé d'entrer en matière.

D. Après plaidoiries écrites des parties, au terme desquelles celles-ci confirmaient leurs conclusions respectives, le tribunal civil a rendu son jugement le 20 février 2018 et admis la

conclusion principale de la demande, tendant à l'annulation de la résiliation. Il rappelle les principes régissant l'annulabilité d'une résiliation de bail puis retient, sur la base de la correspondance de juin 2014, que le motif du congé résidait dans la crainte de la bailleuse pour sa santé et surtout celle de son mari. Il observe toutefois que les ennuis de santé de ce dernier remontent à 2002 et qu'il n'y a eu aucun changement significatif de la situation depuis cette date, ni aucune découverte scientifique nouvelle sur la dangerosité des solvants, de sorte qu'invoquer un tel danger comme motif de résiliation, après l'avoir connu et toléré pendant longtemps, relève d'une attitude contradictoire. Certes, admet-il, la bailleuse ne s'est sans doute vraiment intéressée aux effets nocifs du perchloroéthylène qu'après la discussion de son mari avec le technicien de Y. _____ SA, mais le délai de dix jours imparti pour s'engager à un changement total de machines n'était pas raisonnable. Enfin, le refus exprimé durant la procédure de négocier une reconduction du bail, moyennant le remplacement des machines de nettoyage, démontre, de l'avis du premier juge, que la crainte pour la santé n'est pas seule en cause et que la bailleuse ne veut plus de cette locataire dans son immeuble, ce qui constitue également une contradiction par rapport au motif invoqué.

E. Par mémoire du 23 mars 2018, B.X. _____ a fait appel du jugement précité, en prenant les conclusions suivantes :

1. Annuler le jugement du tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers du 20 février 2018 ;
2. Statuant au fond, dire que la résiliation de bail du 25 juin 2014 notifiée à Y. _____ SA est valable ;
3. Partant, condamner la locataire à évacuer les locaux sis rue [] / [xxx] à V. _____ dans un délai maximum de trois mois dès l'entrée en force de la décision et lui ordonner de remettre les clés à l'appelante, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité ;
4. Dire que faute d'exécution dans les trois mois dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente ;
5. Mettre les frais et dépens de première instance à charge de la locataire ;
6. Avec suite de frais judiciaires et dépens. »

En substance, l'appelante souligne d'abord que ses courriers de juin 2014 n'avaient rien de désordonné, contrairement à la remarque du premier juge, et que leur sens clair était différent de celui déduit hors contexte par ce dernier. Elle insiste sur le fait que les travaux annoncés par le technicien de Y. _____ SA allaient accroître l'évacuation de gaz toxiques dans tout l'immeuble et en particulier non loin de sa cuisine et de sa terrasse. Elle reproche au juge d'avoir négligé l'argument, exposé dans la correspondance, du vieillissement du couple bailleur, expliquant pourquoi il devenait urgent de résilier le bail, sauf garantie d'amélioration de l'exploitation. Elle lui fait grief d'avoir, à tort, considéré que la résiliation n'était pas motivée et d'y avoir vu un indice d'abus, alors que la crainte pour la santé et la perte de confiance étaient des motifs de congé parfaitement valables. Elle invoque la jurisprudence du Tribunal fédéral reconnaissant au bailleur le droit de résilier un contrat afin d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Quant à la jurisprudence relative aux nuisances connues de longue date par le bailleur, l'appelante la tient pour non pertinente en l'espèce, les dangers liés à l'exploitation

d'un pressing ne lui étant apparu qu'après recherche sur Internet à ce sujet, comme le premier juge lui en donnait acte. Elle nie que le délai imparti à Y. _____ SA pour prendre un engagement de transformation ait été trop bref et rappelle que le délai de réponse demandé par la locataire aurait entraîné une reconduction d'une année, ce que cette dernière savait parfaitement. Il était tout à fait logique, par ailleurs, de refuser un remplacement du perchloroéthylène par le KWL, celui-ci étant également toxique, alors que le nettoyage à l'eau exige plus d'efforts et l'utilisation de détachants chimiques, inacceptables eux aussi. La perte de confiance en l'autre partie était légitime, du fait de ses interventions dans les locaux communs, sans avertissement. Réaffirmant le caractère toxique du perchloroéthylène, dont elle se demande pourquoi le premier juge ne l'admet qu'à la fin de sa décision, l'appelante rappelle les graves troubles de santé de son mari, attestés encore par un certificat du Dr C. _____ joint à l'appel.

F. Dans ses observations du 16 mai 2018, l'intimée souligne que son exploitation respecte les normes légales et insiste sur le caractère abrupt de la résiliation, avant même l'échéance d'un très bref délai imparti. Elle considère que la bailleuse a complètement modifié sa motivation du congé, au fil du temps, et que même si des nuisances avaient existé, ce qui n'est pas établi, la locataire devait mettre en œuvre d'abord la procédure de l'article 257f al. 3 CO et impartir un délai raisonnable pour y remédier. Elle observe enfin que la pièce nouvelle déposée en annexe à l'appel n'est pas recevable.

G. Alors que le juge instructeur avait estimé inutile un second échange d'écritures et la tenue de débats (lettre du 22 mai 2018), l'appelante a déposé une réplique spontanée dans laquelle elle reprend pour l'essentiel des motifs déjà énoncés dans l'appel, en ajoutant quelques précisions et distinctions. Elle tient sa preuve littérale en appel pour recevable, puisque déposée deux jours seulement après son établissement.

L'intimée n'a pas répliqué.

C O N S I D E R A N T

1.a) Dirigé contre une décision de caractère final, dans une cause dont la valeur litigieuse atteint presque 150'000 francs – comme indiqué dans l'appel, le loyer annuel s'élève à 21'120 francs et, si l'annulation de résiliation est maintenue, un nouveau congé ne pourra être signifié que pour le 30 juin 2022 (art.271a let. e COetATF 137 III 389), soit sept ans après le terme de la résiliation contestée –, l'appel est recevable à ce titre.

b) L'appelante a reçu la décision querellée le 21 février 2018, de sorte que le délai utile de 30 jours arrivait à échéance le vendredi 23 mars 2018. Posté à cette date, l'appel est intervenu à temps. Il respecte par ailleurs les formes légales.

2.a) Les conclusions 3 et 4 de l'appel tendent à l'exécution forcée immédiate de la résiliation, alors que la demande du 15 décembre 2014 comprenait une conclusion subsidiaire en prolongation du bail pour une durée de six ans, sur laquelle le premier juge ne s'est pas prononcé, vu l'admission de la conclusion principale en annulation. En cas d'admission de l'appel, il n'est pas possible à la cour de céans de se prononcer sur un aspect du litige qui n'a pas du tout été instruit. Les conclusions en exécution forcée sont donc à tout le moins prématurées et, dès lors, irrecevables.

b) Il en va de même de la preuve littérale N° 2. Certes, ce document a été établi postérieurement au jugement attaqué, mais il se rapporte à des faits exclusivement antérieurs ■ soit pour l'essentiel aux constatations de l'expert E. _____ dans la

présente procédure ! ■ et, dans la mesure restreinte où il était pertinent (c'est-à-dire quant à l'état de santé du mari de la bailleuse, d'ailleurs déjà décrit dans un certificat du 20 février 2017), il aurait pu et dû être déposé avant la clôture des débats (art. 317 al. 1 let. b CPC). Cette pièce sera donc retournée à son expéditeur, sans avoir été prise en compte.

3. Sur le fond, il n'est pas disputé que la résiliation litigieuse soit intervenue à temps, pour le terme du 30 juin 2015 qu'elle visait, et dans les formes prescrites. Il reste à dire si elle était annulable, soit si elle ne respectait pas les règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, chaque partie « est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 142 III 91 cons. 3.2.1 p. 92 ; 140 III 496 cons. 4.1 p. 497 ; 138 III 59 cons. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail, par exemple pour des motifs économiques [références] ou dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 cons. 3 p. 193).

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi: le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection assurée 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). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin [mêmes références que ci-dessus].

Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (cf. art. 271 al. 2 CO ; ATF 138 III 59 cons. 2.1 p. 62 ; 135 III 112 cons. 4.1 p. 119). Une motivation lacunaire ou fautive n'implique pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ; en particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas constatable (ATF 143 III 344 cons. 5.3.1 ; 138 III 59 cons. 2.1 p. 62 ; 132 III 737 cons. 3.4.2 p. 744 s. et l'arrêt cité).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 cons. 2 p. 192). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié [mêmes références qu'au premier paragraphe ci-dessus] ; à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêt du TF du 29.08.2017 [4A_200/2017] cons. 3.2.1 et les arrêts cités) » (arrêt du TF du 24.01.2018 [4A_183/2017] cons. 2).

4. Dans la décision attaquée, le premier juge retient que le motif du congé réside dans une crainte pour la santé et il se demande ensuite s'il s'agit d'un « motif digne de protection en l'espèce », question qu'il résout par la négative en observant que la bailleuse ne s'est

jamais opposée à l'activité de la locataire durant de nombreuses années ; que s'il est crédible qu'elle ne se soit intéressée aux effets du perchloroéthylène sur la santé qu'après la discussion de son mari avec le technicien de Y. _____ SA, le délai de dix jours imparti à cette dernière pour s'engager à un changement total de ses machines n'était pas raisonnable ; qu'en refusant (en procédure) la proposition de Y. _____ SA de remplacer son système de nettoyage par un autre plus écologique, la bailleresse montre que la crainte pour la santé n'est pas seule en cause et que la présence de la locataire dans l'immeuble la gêne en elle-même, attitude contradictoire qui rend également le congé contraire aux règles de la bonne foi.

Ce raisonnement ne peut être intégralement suivi. Il ne s'agit pas, en effet, de peser à ce stade les intérêts en présence comme il faut le faire en procédure de prolongation de bail mais seulement de dire si le motif de congé exprimé ou identifié est à ce point dénué d'intérêt digne de protection qu'il n'apparaisse pas défendable et qu'il rende abusif l'exercice de la liberté de résiliation.

Contrairement à l'opinion de l'appelante, rien n'indique que l'absence de motif, sur la formule de résiliation, ait influencé le premier juge de façon décisive. Celui-ci a correctement retenu, à partir du flot de courriers de juin 2014, que la bailleresse craignait pour sa santé et surtout pour celle, déjà atteinte, de son mari. Le juge n'a pas mis en doute la réalité de ces craintes, effectivement crédibles vu les affections dont est atteint A.X. _____ et l'angoisse qui peut en résulter. En revanche, le juge a accordé un poids décisif au contraste saisissant, entre le quasi silence de la bailleresse pendant plus de treize ans et l'abondance de craintes et revendications soudainement manifestées en juin 2014, suivies très rapidement d'une résiliation. Il ne pouvait cependant en déduire une contradiction constitutive de mauvaise foi.

La jurisprudence à laquelle se réfère le premier juge (arrêt du TF du 23.03.2009 [4A_583/2008]) concernait un état de fait sensiblement différent, quant à l'attitude du bailleur et à l'intervalle entre son installation sur les lieux et la résiliation du bail. Elle d'ailleurs été tempérée, sur le principe, par l'ATF 136 III 190 (affaire dite du «Relais de l'Entrecôte») dans lequel la Haute Cour observe que «[l]art. 271 al. 1 CO ne saurait donc, non plus, avoir pour effet d'interdire indéfiniment au bailleur, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat et aussi longtemps que le locataire ne consent pas à accepter un congé, de modifier l'affectation qu'il avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux, cela au seul motif que l'affectation initiale a été acceptée par lui lors de la conclusion du contrat. Il est vrai que le bailleur montre une attitude objectivement contradictoire s'il déclare ne plus vouloir ce que, pourtant, il voulait ou acceptait au moment de la conclusion du contrat, mais ce changement d'intention ne contrevient pas ipso facto aux règles de la bonne foi» (cons. 3). En l'espèce, rien n'indique que l'intimée ne le prétend d'ailleurs pas que la résiliation s'explique par une intention masquée du couple bailleur, par exemple de tirer un meilleur parti financier des locaux ou d'y placer un commerce ami. C'est un fait notoire, par ailleurs, que l'attention générale de la population et des autorités aux produits toxiques s'est nettement accrue au fil des ans et que l'interdiction du perchloroéthylène en France en est une illustration et que des émanations de vapeurs ou de gaz tenues pour tolérables il y a quelques décennies sont devenues suspectes, voire inadmissibles de nos jours. Ce n'est donc pas une manifestation de mauvaise foi de s'inscrire dans ce courant de sensibilité croissante à de tels phénomènes. Cela est d'autant moins que le mari de la bailleresse connaît de graves problèmes respiratoires,

générateurs d'anxiété. S'il semble effectivement que les risques liés aux émanations de la blanchisserie n'aient été ressentis, ou du moins exprimés, qu'en juin 2014, cela s'explique par les recherches sur Internet effectuées après l'annonce des travaux de l'intimée, comme «on [le] croit volontiers» indique à juste titre le premier juge. Il enchaîne toutefois immédiatement avec l'observation que le délai imparti pour s'engager à un changement radical d'exploitation était bien trop court, ce qui est une autre question sur laquelle on reviendra. A ce stade, il faut retenir que le motif du congé n'était pas un prétexte mais une crainte ou une aversion subjectivement ressentie comme sérieuse. En d'autres termes, si la résiliation était intervenue début juin 2014, sans autre échange de correspondance, elle ne pourrait aucunement être qualifiée d'abusives, le bailleur étant en principe libre de résilier le bail dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (cf. cons. 3 2e§).

Certes, il y a une apparence de panique des bailleurs dans le déferlement de leurs courriers et dans la façon d'imposer, dans un délai extrêmement bref, une promesse de transformation radicale du système de nettoyage, tout en laissant entendre que cela ne suffirait peut-être pas au maintien du bail. Il y a aussi, quoi qu'en dise l'appelante, une réorientation progressive des exigences formulées au fil de ses quatre courriers successifs, qui visaient d'abord les travaux de rénovation annoncés, avant de se porter sur la nécessité d'autres travaux, à savoir la modification du système de nettoyage lui-même. Toutefois, on ne peut faire abstraction de la proximité temporelle entre l'événement qui a déclenché la correspondance (l'annonce de travaux) et le terme annuel de résiliation. Découvrant soudain ce qui leur apparaissait comme un risque grave d'inconforts, voire de danger, la bailleuse et son mari pouvaient ressentir une urgence particulière à s'en défaire, soit par la résiliation du bail, soit du moins en ce qui concerne la longévité du bail et aux avantages présentés par une locataire stable et solvable par la transformation de l'exploitation. Les expressions utilisées démontrent que le couple bailleur était presque résolu à la résiliation du bail mais qu'il a voulu entrouvrir la porte à une autre solution, sans trop y croire mais sans que son attitude ne puisse être considérée comme trompeuse ou chicanière. Par ailleurs, le délai raisonnable que l'intimée revendiquait dans sa réponse à appel, fondée sur l'article 257f al. 3 CO, ne vaut que pour la résiliation extraordinaire, dont il vient tempérer la rigueur, et ne s'impose pas dans le cadre de la résiliation ordinaire, qui reste au libre choix du bailleur, sous réserve des situations tombant sous les articles 271 et 271a CO.

Il est vrai qu'un congé donné pour un motif subjectivement éprouvé de manière sérieuse pourrait apparaître comme abusif si, objectivement, ce motif devait être qualifié de délirant ou du moins de totalement infondé. Tel n'est toutefois pas le cas en l'espèce car un véritable débat existe au sujet des produits utilisés dans le domaine du nettoyage d'habits (comme relaté notamment dans l'expertise). La crainte ou la gêne éprouvée par le couple bailleur ne le serait sans doute pas par n'importe qui et ne l'a vraisemblablement pas été à tel point par les époux A.X. _____ et B.X. _____ eux-mêmes, durant un certain temps, mais cela ne rend pas indéfendable leur refus actuel d'abriter plus longtemps un tel commerce, au point que le congé doit être annulé.

5. Vu ce qui précède, c'est à tort que le jugement attaqué prononce l'annulation de la résiliation en cause. L'appel doit être admis dans cette mesure et la cause renvoyée en première instance pour qu'elle instruisse et se prononce sur les conclusions subsidiaires en prolongation du bail.

6. Comme la validité du congé est admise, les frais de première instance doivent être revus (art. 318 al. 3 CPC), mais ils n'ont pas à être supportés intégralement par l'intimée. En effet, le juge a admis, contre l'avis de la demanderesse, une expertise requise par la défenderesse et celle-ci est limitée aux questions de la défenderesse. Si elle est révélée totalement inutile, le caractère intrinsèquement toxique du perchloroéthylène n'étant pas contesté et les risques de son utilisation dans le cas concret n'étant pas mesurés. Cette part de frais restera donc à la charge de la partie «qui les a engendrés» (art. 108 CPC). Les dépens doivent être limités dans la même mesure.

En revanche, les frais et dépens d'appel seront mis pour la plus grande part à charge de l'intimée, malgré l'irrecevabilité partielle de l'appel.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Déclare irrecevables les conclusions 3 et 4 de l'appel, ainsi que la preuve littérale N° 2 produite à son appui, celle-ci étant retournée sans avoir été prise en compte.

2. Admet partiellement l'appel, annule le jugement attaqué et, statuant au fond, admet la validité de la résiliation signifiée le 25 juin 2014.

3. Renvoie le dossier de la cause en première instance pour instruction et décision sur la conclusion subsidiaire de la demanderesse en prolongation de bail.

4. Modifie les chiffres 2 et 3 du jugement attaqué, en mettant à la charge de la demanderesse une part de frais de 3'780 francs (dont 360 francs avancés par la défenderesse) et à celle de la défenderesse une part de frais de 3'240 francs, avancée par elle, puis condamne la demanderesse à verser à la défenderesse une indemnité de dépens de 5'000 francs pour la première instance.

5. Arrête les frais d'appel à 2'500 francs, montant couvert par l'avance de frais déjà versée par l'appelante, et les met à la charge de l'intimée pour 4/5, le solde restant à la charge de l'appelante.

6. Condamne l'intimée à verser à l'appelante une indemnité de dépens de 3'500 francs pour la procédure d'appel, après compensation partielle.

Neuchâtel, le 11 octobre 2018

1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

2 Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande.

1 Le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment:

- a. parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail;
- b. dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer;
- c. seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué;
- d. pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi;
- e. dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur:

1. a succombé dans une large mesure;

2. a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions;
 3. a renoncé à saisir le juge;
 4. a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.
- f. en raison de changements dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur.

2 La let. e de l'al. 1 est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail.

3 Les let. d et e de l'al. 1 ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné:

- a. en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux;
- b. en cas de demeure du locataire (art. 257d);
- c. pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f, al. 3 et 4);
- d. en cas d'aliénation de la chose louée (art. 261, al. 2);
- e. pour de justes motifs (art. 266g);
- f. en cas de faillite du locataire (art. 266h).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.