

## **NE\_GERICHTE CACIV.2019.115 vom 9. Juni 2016**

NE Tribunal cantonal, 2016-06-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2019.115\\_d20160609](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2019.115_d20160609)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2019.115 du 9 juin 2016

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2019.115 del 9 giugno 2016

### **Regeste**

Capacité d'ester (67 CPC). Contrat de bail : congé anticipé (art. 257f al. 3 CO), prolongation (art. 272 CO). Fixation de l'indemnité de dépens.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

\_\_\_\_\_ s'est contenté de reprendre les allégués de fait qu'il a présentés en première instance sans établir que la décision attaquée était entachée d'erreurs. Il n'a pas concrètement remis en question les faits constatés par le premier juge, lequel s'était notamment fondé sur l'avis d'une entreprise tierce pour considérer que le locataire n'avait pas respecté les injonctions de la bailleuse en commettant un dégât d'eau seulement deux jours après la réception du dernier avertissement. F aute de motivation, il y a lieu de considérer que ce grief est irrecevable.

#### **E. 4**

L'appelant soutient que des dégâts d'eau, même répétés, ne justifient pas un congé anticipé du bail à loyer, de sorte que la résiliation du bail doit être annulée. a) Lorsque le locataire viole son devoir de diligence après la remise des locaux, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée, en vertu de l'article 257f al. 3 et 4 CO . Ce congé anticipé présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes (art. 257f al. 3 CO) : 1) le locataire a violé son devoir de diligence, 2) le bailleur lui a adressé un avertissement, 3) nonobstant cet avertissement écrit, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence, 4) le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant dans la maison ( Lachat , Le bail à loyer, 2019, chapitre 30, n. 3.1.2). Cette quatrième condition implique une violation de l'article 257f al. 1 et 2 CO d'une certaine gravité. Il convient de se demander si l'on peut raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire fautif encore disposer des locaux ou des autres occupants de l'immeuble qu'ils tolèrent plus longtemps la présence du perturbateur. Cette question doit être examinée en équité (art. 4 CC ; Lachat , Le bail à loyer, 2019, chapitre 30, n. 3.1.10). b) En l'espèce, l'appelant soutient que des dégâts d'eau même répétés ne sauraient rendre le maintien du contrat de bail insupportable. Cet argument ne peut être suivi. En effet, les inondations répétées ont endommagé tant la salle de bain de X 2 \_\_\_\_\_ que les plafonds des locataires habitant en-dessous. Elles sont survenues quelques mois après la renonciation par la bailleuse à une première résiliation de bail, retirée avec la menace « que si des dommages similaires devaient se reproduire [i.e. de nombreux coulages], l'avis de congé serait signifié pour le plus prochain terme ». La bailleuse se trouvait donc face à des manquements récurrents, causant des dégâts dans d'autres appartements que le seul appartement loué et elle avait dûment averti le locataire des conséquences de nouveaux incidents. Dans cette optique, le fait que le locataire n'ait pas retiré la nouvelle sommation, du 18 octobre 2018, reste sans

incidence puisque le locataire était déjà averti et puisque l'avertissement du mois d'octobre 2018 lui est au demeurant aussi parvenu par le biais de son curateur. Ces violations répétées des devoirs de locataire ont rendu insupportable le maintien du contrat de bail au moment où il a été résilié, peu importe qu'un rideau de douche ait été posé dans un deuxième temps. c) En outre, si le locataire viole son devoir de diligence, le bailleur qu'il ait ou non résilié le bail, peut prétendre à des dommages et intérêts, lesquels couvriront par exemple la réparation des dommages causés ( Lachat , Le bail à loyer, 2019, chapitre 30, n. 3.2.3). C'est donc à bon droit que le premier juge a condamné l'appelant à payer le montant de 4'689.50 francs plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019, conformément aux factures des diverses entreprises intervenues.

#### **E. 5**

Subsidiairement, l'appelant sollicite une prolongation de son bail à loyer. a) Dans son jugement (cons. 8.d), le tribunal civil a considéré que les dispositions protégeant le locataire contre les congés, en particulier l'article 271a al. 1 let. e ch. 2 CO n'étaient pas applicables lorsqu'un congé avait été donné, comme en l'espèce, en application de l'article 257f al. 3 et 4 CO . b) En l'espèce, à l'instar de ce qui a été constaté au considérant 3 du présent jugement, il y a lieu de considérer que l'appelant et intimé joint s'est contenté, en lien avec le grief tendant à la prolongation de son bail, de reprendre les arguments invoqués en première instance sans démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée. c) Faute de motivation suffisante à ce propos, ce grief est par conséquent irrecevable. Par surabondance, ce grief serait de toute manière mal fondé, le premier juge ayant procédé à une correcte application du droit en retenant que X 2 \_\_\_\_\_ ne pouvait se prévaloir de la protection accordée aux locataires dès lors que le congé avait été donné pour violation grave du devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 271a al. 3 let. c CO le prévoit expressément et renvoie à 257f al. 3 et 4 CO).

#### **E. 6**

Enfin, l'appelant ne saurait obtenir « l'annulation de la procédure », par quoi on comprend l'annulation du congé, pour le motif – au demeurant tardif (art. 317 CPC) – qu'il serait en réalité propriétaire avec sa fille X 3 \_\_\_\_\_ de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué. Les renseignements obtenus du registre foncier contredisent en effet ses allégations.

#### **E. 7**

L'appel de X 2 \_\_\_\_\_ doit par conséquent être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Il n'est pas nécessaire de se prononcer sur les arguments tirés par la bailleuse du comportement de X 3 \_\_\_\_\_, dans son appel joint, les griefs s'en prenant aux motifs et non au dispositif de première instance.

#### **E. 8**

A l'appui de son appel joint, Y. \_\_\_\_\_ remet en question l'indemnité de dépens qui lui a été octroyée en première instance et soutient qu'une indemnité pleine de 5'641.39 francs doit lui être octroyée, conformément à son mémoire d'honoraires. a) Selon l'article 95 al. 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens, soit notamment les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (al. 3 let. a et b), notion qui vise essentiellement les frais d'avocat ( Tappy , CPC commenté, n. 26 ad art. 95 CPC). Les travaux préparatoires ne s'expriment guère sur la notion de « défraiement » dans la version française de l'article 95 al. 3 let. b. Les termes allemand ( die Kosten einer berufsmässigen

Vertretung) et italien ( le spese per la rappresentanza professionale in giudizio) montrent que c'est en principe l'entier des frais liés à la consultation d'un avocat qui est visé, non une simple participation à ceux-ci comme la tradition le voulait, en particulier dans certains cantons romands. Il faut toutefois réserver la marge de manœuvre laissée au droit cantonal notamment pour assurer l'accessibilité à la justice en cas de très petite valeur litigieuse ou dans des affaires justifiant une protection de plaideurs réputés faibles. Par ailleurs, des correctifs pourront évidemment intervenir ensuite dans la répartition effective des frais, aux conditions des articles 104ss CPC ( Tappy , CPC commenté, n. 29 ad art. 95 CPC). Conformément à l'article 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Par partie succombante, il faut entendre la partie qui perd le procès au sens courant, soit le demandeur dont les prétentions sont rejetées ou écartées, ou le défendeur qui est condamné dans le sens demandé par son adversaire, en tenant compte de l'ensemble des conclusions ( Tappy , CPC commenté, n. 12 et 14 ad art. 106 CPC). Le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC). Par ailleurs, selon l'article 113 al. 1 ab initio CPC, il n'est pas alloué de dépens en procédure de conciliation. Les avis divergent sur la question de savoir si le juge ordinaire saisi de l'échec de la conciliation est en droit d'allouer des dépens pour la phase de conciliation ( ATF 141 III 20 cons. 5.2 et 5.3). Il ressort de cet arrêt que certains auteurs, dont Sterchi et Urwyler , sont d'avis que l'interdiction d'allouer des dépens vaut uniquement dans les cas où la conciliation aboutit. Si celle-ci échoue, l'interdiction perd sa raison d'être, soit favoriser une conciliation. En conséquence, les dépens de la procédure de conciliation doivent être pris en compte par le jugement rendu dans le procès au fond ; ces dépenses sont de mise pour défendre correctement les intérêts des parties, notamment les honoraires d'avocat afférents à la procédure de conciliation ( ATF 141 III 20 cons. 5). Le Tribunal fédéral a cependant retenu ce qui suit : « L'article 113 CPC s'oppose à l'allocation de dépens » en « procédure de conciliation, et non pas « pour » la procédure de conciliation. Le texte légal ne fait donc nullement obstacle à l'allocation de dépens pour cette phase procédurale dans le cadre d'un jugement au fond rendu par le juge ordinaire. Une telle solution ne va pas non plus à l'encontre du but poursuivi par le législateur. L'interdiction formulée à l'article 113 al. 1 1 re phrase CPC vise à favoriser l'aboutissement de la tentative de conciliation ; les discussions restent limitées au litige au fond, sans que s'y ajoute un point de discussion supplémentaire au sujet de prétentions en remboursement de dépens. Par contre, la perspective d'échapper ultérieurement au paiement de ces dépens dans l'hypothèse où la conciliation échoue ne va pas influencer sur les chances de concilier ; c'est bien plutôt le risque de devoir payer ces dépens qui pourrait à l'occasion amener les parties à accepter un arrangement au sujet de prétentions incertaines, plutôt que de les soumettre au juge ordinaire. Hormis la question de la comparution à l'audience de conciliation, il devrait souvent être malaisé, voire impossible, de distinguer dans quelle mesure le travail de l'avocat était utile pour la seule procédure de conciliation, respectivement dans quelle mesure il était de toute façon nécessaire pour la procédure au fond. En effet, la préparation de la cause, en fait et en droit, en vue de la procédure de conciliation est acquise et bénéficie ensuite à la conduite du procès au fond ; à défaut, ce même travail devrait en règle générale être fait pour l'introduction de l'action au fond devant le juge ordinaire. Astreindre ce juge à ventiler les dépens afin d'éliminer ceux qui sont uniquement inhérents à la procédure de conciliation apparaît dès lors peu praticable et d'un impact limité. Il sied donc de retenir que l'article 113 CPC n'interdit pas au juge ordinaire d'allouer, dans le cadre du jugement au

fond, des dépens pour la procédure de conciliation » ( ATF 141 III 20 cons. 5.3). Selon l'article 60 du Décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative ( TFrais, RSN 164.1 , désormais LTfrais ), les honoraires sont proportionnés à la valeur litigieuse (al. 1) et ils sont fixés dans les limites du tarif, en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu ainsi que de la responsabilité encourue par le représentant (al. 2). Ainsi lorsque la valeur litigieuse se situe entre 20'001 et 50'000 francs, les honoraires (TVA non comprise) peuvent être fixés au maximum à 10'000 francs (art. 61 TFrais). Selon l'article 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif et les parties peuvent produire une note de frais. La production d'une note de frais est facultative et si la partie n'en produit pas, le juge alloue les dépens sur la base de son évaluation, dans les limites du tarif ( Tappy , CPC commenté, n. 17 ad art. 105). Il dispose d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard (ATF 135 III 259 ). b ) En l'espèce, à l'instar du premier juge, il y a lieu de retenir que la procédure en première instance ne comportait aucune difficulté juridique particulière. En outre, la bailleresse disposait d'une position privilégiée par rapport à celle du locataire puisqu'elle était représentée par un mandataire professionnel, soit un avocat, alors que le locataire n'était représenté que par un curateur, lequel ne disposait d'aucune compétence spécifique pour agir dans un procès civil. Au surplus, selon la note d'honoraires produite en première instance par l'intimée et appelante jointe, une grande partie des actes effectués par le mandataire professionnel était antérieure à la procédure relevant du tribunal civil, certains actes étant même antérieurs à l'ouverture du dossier, ainsi qu'à l'introduction de l'instance auprès de la Chambre de conciliation (la date d'introduction de la procédure étant le 3 décembre 2018 selon l'autorisation de procéder délivrée). D'après la note d'honoraires produite en première instance, 21 heures 30 minutes ont été consacrées au dossier. Ce nombre d'heures est excessif au vu de la nature, de la complexité de l'affaire et du déséquilibre entre les parties. On constate, par ailleurs, que de (trop) nombreux postes de la note d'honoraires concernent des communications avec la mandante (4h30). En outre, il existe des « doublons » dans les opérations répertoriées, en particulier dans la rédaction des actes. L'avocat a ainsi consacré 3h30 à l'étude du dossier pour la rédaction d'une réponse alors que cet acte a été aussi le fait de l'avocate-stagiaire, laquelle lui a consacré 5 heures. Il en va de même pour la rédaction de la duplique et de la réplique reconventionnelle, pour laquelle des opérations sont facturées tant au niveau de l'avocat que de l'avocate-stagiaire. On constate également que des frais d'ouverture de dossier ont été facturés alors que des débours forfaitaires étaient pratiqués. Par conséquent, c'est à juste titre – et même si cela peut sans doute paraître sévère, étant cependant précisé que la situation des parties aurait pu justifier un recours à l'article 107 al. 1 let. f CPC – que le premier juge a réduit à 2'000 francs l'indemnité de dépens octroyée en faveur de Y.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_. c) Au vu de ce qui précède, l'appel joint doit être rejeté.

## **E. 9**

En matière de bail portant sur des habitations, la procédure est gratuite (art. 56 LTfrais ). Dès lors que l'appelant principal succombe intégralement et que l'appelante jointe succombe sur son appel joint, il n'y a lieu de prévoir qu'une indemnité réduite en sa faveur.