

NE_GERICHTE CACIV.2019.98 vom 8. Dezember 2016

NE Tribunal cantonal, 2016-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2019.98_d20161208

FR: NE_GERICHTE CACIV.2019.98 du 8 décembre 2016

IT: NE_GERICHTE CACIV.2019.98 del 8 dicembre 2016

Regeste

Droit du bail (annulabilité du congé donné par le bailleur).

Erwägungen

E. 5

a) L'appelante soutient ensuite que le tribunal civil a constaté certains faits de manière inexacte concernant le désamiantage. L'arrêt de la Cour d'appel civile devrait selon elle bien plutôt se fonder sur les faits suivants : a) Les travaux de désamiantage n'ont pas été menés conformément aux règles de l'art ; b) En particulier, soit les analyses préalables n'ont pas été, respectivement ont mal été effectuées, soit les mesures de sécurité insuffisantes ont ensuite conduit à la contamination de nouvelles pièces ; c) L'appelante avait dès lors de bonnes raisons de s'inquiéter ; d) C'est à juste titre et à bon droit que l'appelante a fait appel à la SUVA ainsi qu'à l'Office de l'inspection du travail (OFIT). b) En l'espèce, les éléments suivants ressortent des témoignages recueillis auprès de I. _____ (hygiéniste du travail) et de L. _____ (expert en matière d'amiante), auxquels on peut reconnaître une pleine valeur probante à mesure que les intéressés sont des professionnels dans leurs domaines de compétences respectifs et n'ont aucun intérêt direct à la cause. Selon le premier nommé, un des fils de X. _____ l'avait contacté à trois reprises. Les deux premiers téléphones concernaient des manquements liés aux mesures à prendre en matière de désamiantage, manquements qui s'étaient révélés infondés. Seule la troisième intervention de C. X. _____ avait mis en lumière un problème de coordination des plans des zones amiantées, lié à une absence de correspondance entre les plans que l'OFIT avait reçus de M. _____ SA et ceux affichés. Cet élément avait justifié une interruption immédiate du chantier et une transmission de l'entier du dossier à la SUVA. Le témoin ajoutait que cette dernière pourrait renseigner la juge sur l'issue de cette affaire, que l'OFIT ne suivait plus de façon directe ; il savait que des analyses post-travaux avaient toutefois été effectuées dont il était ressorti, en tous cas pour deux d'entre elle, que le témoin avait lui-même vues, qu'il n'y avait pas de trace d'amiante. Quant au second témoin, chargé de l'expertise des deux immeubles de la rue [aaaa] par le conducteur des travaux, H. _____, il avait fait quelques échantillonnages parce que la famille de X. _____ avait des soupçons quant à la présence d'amiante et des doutes quant aux mesures de sécurité prises en conséquence. La famille précitée avait fait arrêter le chantier deux ou trois fois à cause de cela. Lui-même avait rendu un rapport que la SUVA avait validé, puisqu'elle avait permis la reprise du chantier. La famille de X. _____ n'était pas d'accord avec les rapports. Toutefois, des rapports CDI (mesures d'air) avaient été établis, dans lesquels aucune présence d'amiante n'avait été constatée. Certes, les témoins D. _____ et E. _____ ont indiqué avoir constaté des problèmes en lien avec le désamiantage. Les intéressés n'étaient toutefois pas voisins directs mais voisins dans d'autres immeubles (au

no 11 pour le premier et au no 14 pour le second) de l'appelante, de sorte que leurs témoignages ne pouvaient porter que sur leur propre immeuble. Par ailleurs, si D. _____ a indiqué qu'au cours des travaux, il n'y avait pas les dispositifs de sécurité nécessaires pour la protection contre la poussière d'amiante, il n'a toutefois pas détaillé ses propos, en mentionnant quels manquements précis il reprochait à la direction des travaux. Quant à E. _____, il ressort en substance de ses déclarations qu'elles se fondaient sur celles de C. X. _____ et que, s'agissant de son propre appartement, l'entreprise O. _____ avait pris les précautions nécessaires pour décontaminer sa chambre à coucher. Sous l'angle de l'appréciation des preuves, ces deux témoignages ne parviennent dès lors pas à priver de leur force probante ceux de I. _____ et de L. _____. On doit par conséquent retenir que les interventions de l'appelante et de ses fils, dont les actes lui sont imputables, n'étaient que très partiellement fondées.

E. 6

a) L'appelante soutient également que le tribunal civil a constaté les faits de manière inexacte, s'agissant des travaux de rénovation, en tant que ceux-ci portaient sur le rebouchage de deux trous et des finitions en matière d'électricité. Dans ce cadre, la première juge aurait retenu à tort que c'était par la faute de l'appelante que l'intimée n'avait pas pu effectuer les travaux, la première ayant empêché les ouvriers d'accéder à son appartement. L'arrêt de la Cour d'appel civile devrait selon elle bien plutôt se fonder sur les faits suivants : a) Les finitions des travaux dans l'appartement de l'appelante n'étaient pas terminées au mois de décembre 2014 ; b) C'est donc à juste titre que l'appelante avait fait part à l'intimée des problèmes qui subsistaient et des travaux encore à effectuer ; c) L'intimée avait commandé les travaux de finition après la résiliation du contrat de bail et près de deux ans après la demande de l'appelante ; d) L'appelante n'avait pas, avant la résiliation du contrat de bail, empêché de quelque manière que ce soit l'exécution de la finition des travaux. b) En l'espèce, l'administration des preuves permet de retenir qu'un courriel déposé par l'appelante elle-même établit qu'un accord passé entre l'entreprise P. _____ SA et C. X. _____ prévoyait que ce dernier devrait être averti lors des futurs travaux d'électricité dans l'appartement, afin de pouvoir être présent. En contrepartie, l'électricien sur place devait sécuriser le jour même les prises et interrupteurs commencés « qui n'avait (sic) pas pu être terminés car ils n'avaient pas eu accès à l'appartement ». Par ailleurs, la témoin F. _____, employée de la gérance, a déclaré que « [s']agissant des deux trous restés dans l'appartement de X. _____, nous avons cherché à plusieurs reprises à accéder à l'appartement pour faire faire les travaux de rebouchage. Mais, à chaque fois, nous nous sommes heurtés à l'opposition de la locataire ou de ses fils. [...] Enfin, nous avons fait une dernière tentative au début de cette année, pour accéder à l'appartement toujours pour faire reboucher ces trous. La maison M. _____ SA a été mandatée à cet effet. Mais cette fois, il nous a été répondu qu'il fallait attendre l'audience précédente avant de faire quoi que ce soit à ce niveau-là ». Enfin et de manière plus générale, plusieurs témoignages de tiers montrent que les personnes concernées ont également eu de la difficulté à accéder à l'appartement de l'appelante au cours des travaux de rénovation du bâtiment. G. _____, menuisier, a ainsi déclaré : « Durant les quatre ans que j'ai passés dans le quartier, je n'ai jamais rencontré X. _____. En revanche, j'ai eu affaire à ses deux fils. Ils ont appelé la police à trois reprises pour soi-disant des effractions à l'appartement de leur mère en ce sens que, pour des travaux, nous étions intervenus et étions entrés dans son appartement, alors que selon eux nous n'en avions pas le droit [...] J'ai donc eu la police trois fois sur le dos mais à chaque fois, ils m'ont dit de ne pas

m'inquiéter. Apparemment, C. X. _____ et D. X. _____ leur étaient connus de longue date ». H. _____ a pour sa part indiqué : « Je me souviens qu'au niveau des accès, et du planning, j'ai rencontré et les travailleurs également des difficultés pour l'appartement de X. _____. [...] Or, pour l'appartement de X. _____, nous nous sommes plus d'une fois trouvés devant une porte fermée et ne pouvions donc pas travailler comme prévu ». Quant à L. _____, il a indiqué : « Dans le cas de l'appartement de X. _____, comme je n'avais pas pu y accéder [...]. Aujourd'hui, pour peu qu'on ne m'empêche pas l'accès et qu'on ne me complique pas la tâche, je peux bien évidemment retourner reboucher ces trous ». Compte tenu de ces éléments, on doit retenir que la non-exécution de la finition des travaux est, à tout le moins partiellement, imputable à l'appelante. S'agissant en particulier de l'électricité, on ne voit du reste pas en quoi la présence de l'un de ses fils pour assister aux finitions de l'électricien était nécessaire. S'agissant des trous à reboucher, si l'intimée a peut-être tardé, il n'en demeure pas moins que l'une des tentatives menées à cet effet a été refusée par la famille de X. _____, au motif que c'était quelques jours avant l'audition de l'appelante. Or on ne voit pas pour quelle raison autre que de la chicanerie cette future audition empêchait l'exécution de ces travaux.

E. 7

L'appelante soutient encore que le tribunal civil a constaté les faits de manière inexacte en retenant que le motif fondant la résiliation résidait dans la difficulté des relations et de la communication entre Y. _____ SA et l'appelante, depuis de nombreuses années. L'arrêt de la Cour d'appel civile devrait selon elle bien plutôt se fonder sur les faits suivants : a) L'entente entre les parties a toujours été bonne, à l'exception de la seule période durant laquelle les problèmes de moisissures et d'amiante sont apparus ainsi que durant la phase des travaux y relatifs ; b) C'est en raison du fait que l'appelante a fait appel à plusieurs reprises au SSPI et à l'OFIT et que les travaux ont été interrompus en raison de problèmes de sécurité avérés que l'intimée a résilié le contrat de bail. Au vu des développements figurant aux considérants 4 à 6 ci-dessus, on peut effectivement retenir que l'entente entre les parties s'est dégradée à partir de 2011, moment où l'appelante a élevé des prétentions et s'est plainte en lien avec les moisissures et l'amiante. Toutefois, on ne saurait retenir que le bail de l'appelante a été résilié parce que l'intéressée a fait appel à plusieurs reprises au SSPI et à l'OFIT, question qui relève du reste de l'appréciation juridique et non factuelle du congé représailles. Par ailleurs, la mésentente a duré pendant 4 ans, durée pouvant paraître faible en comparaison de la durée totale du bail (45 ans jusqu'à la résiliation), mais importante s'agissant d'un conflit entre bailleur et locataire. Enfin, seule une faible part des problèmes de sécurité dénoncés s'est révélée être réelle. Ces questions se rattachent cependant à l'application du droit.

E. 8

L'appelante soutient que le tribunal civil a violé le droit, en n'annulant pas le congé donné, alors qu'il s'agissait d'un congé représailles. L'intimée – hors du motif lié à la prétendue absence de l'appelante de son logement, motif écarté par le tribunal civil sans faire l'objet d'une contestation ultérieure par l'intimée – a justifié la résiliation du bail par le motif que, de longue date, les relations contractuelles avec l'appelante étaient difficiles, rendant finalement le bail insupportable pour elle. De l'avis de la Cour, l'administration des preuves permet de retenir que les allégués de l'intimée quant à la difficulté des relations contractuelles avec l'appelante apparaissent comme prouvés. Différents témoignages conduisent à une telle conclusion. En premier lieu et même si on a déjà relevé que

l'intéressé avait finalement été entendu en qualité de partie, A. _____ a déclaré ce qui suit : « Depuis que je m'occupe de l'immeuble où habite X. _____, j'ai des contacts plutôt réguliers avec elle et plus particulièrement avec ses fils concernant son appartement. Ces contacts se sont souvent avérés difficiles en raison de la virulence des fils de X. _____. [...] A chaque contact avec les fils C. X. _____ et D. X. _____, rapidement, ils deviennent menaçants, nous indiquant qu'ils agiront en justice ou encore que l'affaire relève du pénal ». F. _____ a de son côté expliqué que « [d]urant la rénovation, X. _____, C. X. _____ et D. X. _____ ont empêché la bonne exécution des travaux, soit parce qu'ils étaient absents lors du passage des entreprises, passages préalablement annoncé, soit parce qu'ils refusaient l'accès à leur logement. En fait, ils étaient très fixés et se sentaient très persécutés par ce problème d'amiante. [...] X. _____, C. X. _____ et D. X. _____ persistaient à répéter qu'il y avait des dangers liés à ce problème d'amiante à tel point qu'ils le répétaient non seulement dans tout l'immeuble mais dans tout le quartier. Il en a même résulté un certain mouvement de panique chez les autres locataires. Mais je répète une fois encore que le problème avait été correctement traité et surtout qu'il n'y avait aucun danger ». G. _____, menuisier employé par M. _____ SA, a déclaré devant le tribunal civil que « [d]urant les quatre ans que j'ai passés dans le quartier, je n'ai jamais rencontré X. _____. En revanche, j'ai eu affaire à ses deux fils. Ils ont appelé la police à trois reprises pour soi-disant des effractions à l'appartement de leur mère en ce sens que, pour des travaux, nous étions intervenus et étions entrés dans son appartement, alors que selon eux nous n'en avions pas le droit. C'était inexact. [...] J'ai donc eu la police trois fois sur le dos mais à chaque fois, ils m'ont dit de ne pas m'inquiéter. Apparemment, C. X. _____ et D. X. _____ leur étaient connus de longue date. Personnellement je n'avais strictement rien à me reprocher [...] Nous avons aussi été passablement retardés dans les travaux que nous devions faire dans l'appartement de X. _____ car l'accès nous en était particulièrement compliqué. [...] A chaque fois, nous étions empêchés d'intervenir le jour prévu et perdions un ou deux jours. De plus, à chacun de nos passages, X. _____, C. X. _____ et D. X. _____ étaient présents pour nous surveiller pendant que nous travaillions. Selon eux, tous les corps de métier qui sont intervenus étaient des voleurs. Ils étaient donc très méfiants. À votre demande, je n'ai pas constaté d'objets de valeur particulière ou un mobilier spécifique dans l'appartement de X. _____ qui auraient mérité une pareille surveillance ou attention ». H. _____ a pour sa part expliqué ce qui suit : « Je me souviens qu'au niveau des accès, et du planning, j'ai rencontré et les travailleurs également des difficultés pour l'appartement de X. _____. [...] Or, pour l'appartement de X. _____, nous nous sommes plus d'une fois trouvés devant une porte fermée et ne pouvions donc pas travailler comme prévu ». I. _____ a déclaré que « [t]ous les contacts que j'ai eus, c'était avec le fils de X. _____ exclusivement. C'était à ses demandes certes insistantes que je suis intervenu » et le peintre K. _____ que « [p]endant mes interventions dans l'appartement de X. _____, j'ai eu quelques contacts avec elle et surtout avec son fils. À plusieurs reprises, il m'a téléphoné pour me faire des reproches pour ceci ou cela, notamment en m'accusant d'avoir utilisé de la peinture toxique. Je lui ai bien sûr répondu que ça n'était pas le cas. On n'utilise plus la peinture toxique depuis longtemps sans quoi je n'aurais pas survécu à ma profession. En un mot, C. X. _____ m'a passablement embêté, tout en restant toujours correct, ce que je tiens à préciser ». Enfin, le témoin L. _____ a indiqué au tribunal civil que « [d']ailleurs, les fils de X. _____ étaient toujours présents et très peu collaborants. Ils ne se sont entendus avec personne sur le chantier mais avec moi en

particulier, ils ont depuis le début été très agressifs. Ils contestaient sans cesse mes conclusions et je ne pouvais même pas parler en leur présence » . Les éléments qui précèdent permettent de retenir que si l'appelante avait certes fait valoir des prétentions qui étaient (très) partiellement justifiées en matière d'amiante, sa façon de les faire valoir, par l'intermédiaire de ses fils, était excessive et parfois chicanière, au point d'exaspérer de nombreuses personnes. Par ailleurs, les réclamations de l'appelante en lien avec la présence de moisissures dans son logement n'étaient, elles aussi, que tout au plus partiellement fondées, à mesure que l'intéressée n'aérait pas suffisamment son appartement, que le parquet de son appartement avait dû être remplacé intégralement parce qu'il était imprégné par de l'urine de chats, celle-ci étant également à l'origine d'odeurs persistantes. Cet élément avait, comme déjà relevé ci-dessus, sans aucun doute causé ou aggravé le problème. En outre, la non-exécution des travaux de finition lui était également, à tout le moins partiellement, imputable. Dans de telles conditions, on ne peut pas retenir que l'intimée aurait donné à l'appelante son congé parce que cette dernière avait, de bonne foi, fait valoir des prétentions découlant du bail au sens de l'article 271a al. 1 let. a CO , le lien de causalité entre les demandes d'intervention émises par la locataire en 2011 et 2014 et la résiliation de 2016, soit bien plus tard, n'étant pas établi. Sous cet angle, le congé est donc valable.

E. 9

Enfin, le congé donné n'est pas contraire à la bonne foi au sens de la clause générale d'annulabilité prévue à l'article 271 al. 1 CO . Signifié par l'intimée parce que les relations contractuelles avec l'appelante étaient difficiles, ce qui rendait finalement le bail insupportable pour elle, ce congé reposait sur un motif légitime, ce qui est suffisant. Le congé répondait ainsi, comme retenu à juste titre par la première juge, à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection pour l'intimée. Certes, l'appelante se plaint d'une certaine disproportion des intérêts en présence et soutient qu'un déménagement sera relativement difficile à mettre en œuvre dans son cas : elle est relativement âgée, connaît des problèmes de santé et ne dispose pas de ressources économiques autres que sa rente AVS et des prestations complémentaires. Elle occupait ce logement depuis 45 ans au moment de recevoir son congé. En ce qui la concerne, l'intimée n'aurait pas d'autres intérêts que de relouer cet appartement à une autre personne. L'appelante omet de préciser que celle-ci causerait moins de problème à l'intimée et aussi, on peut le souligner, prendrait meilleur soin de l'objet loué (on a vu que la cause des moisissures tenait aussi au comportement de la locataire, même si elle s'est dans l'intervalle séparée de ses chats). C'est le lieu de préciser que l'article 271 al. 1 CO impose une pesée des intérêts – qui se fait ici en faveur de la bailleuse – mais ne saurait priver totalement les parties de leur liberté contractuelle. Par ailleurs, l'appelante est bien entourée et peut compter sur le soutien indéfectible de ses fils, comme en témoigne la présente procédure. Ceux-ci pourront ainsi l'aider dans ses futures recherches d'appartement et son déménagement. Il faut de plus rappeler (cf. ci-avant cons. 3b) que le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour la locataire n'est pas suffisant et doit être pris en compte dans le cadre d'une éventuelle prolongation du bail au sens de l'article 272 CO.

E. 10

L'appel doit ainsi être rejeté en tant qu'il conclut à l'annulation du congé signifié le 9 juin 2016.

E. 11

Il n'y a pas lieu de revenir sur la prolongation de bail d'une durée de 4 ans, courant jusqu'au 31 mars 2021, si ce n'est pour deux remarques. D'une part que la première juge l'a déclarée unique à juste titre, à mesure qu'elle correspondait d'emblée à la durée maximale de 4 ans prévue à l'article 272c al. 1 CO pour les baux d'habitations, ce qui empêchait de fait une seconde prolongation. D'autre part, que l'intimée ne saurait conclure devant l'instance d'appel au rejet de la demande de prolongation, faute pour elle d'avoir déposé un appel joint (cf. ci-avant cons. 1c).

E. 12

Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. En matière de bail à loyer, il n'est perçu ni frais judiciaires ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation (art. 56 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [LTFrais , RSN 164.1]). L'appelante devra verser à l'adverse partie une indemnité de dépens.

E. 13

L'appelante demande à être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel (art. 119 al. 5 CPC). Les conditions légales étant réunies (ressources insuffisantes, cause qui n'est pas dépourvue de toute chance de succès et nécessité d'être assistée d'un conseil juridique ; art. 117 et 118 al. 1 let. c CPC), elle doit lui être octroyée et Me R. _____ désigné en qualité d'avocat d'office. Ce dernier a déposé un mémoire d'honoraires faisant état de 970 minutes de travail (soit un peu plus de 16 heures), pour un montant total de 3'299.70 francs TTC. Son activité ne pourra être examinée et indemnisée qu'une fois que son mémoire aura été transmis à l'appelante afin de permettre à cette dernière, si elle le souhaite, de se déterminer à ce sujet (art. 26 de la Loi cantonale sur l'assistance judiciaire, LAJ , RSN 161.2).

E. 14

pour le second) de l'appelante, de sorte que leurs témoignages ne pouvaient porter que sur leur propre immeuble. Par ailleurs, si D. _____ a indiqué qu'au cours des travaux, il n'y avait pas les dispositifs de sécurité nécessaires pour la protection contre la poussière d'amiante, il n'a toutefois pas détaillé ses propos, en mentionnant quels manquements précis il reprochait à la direction des travaux. Quant à E. _____, il ressort en substance de ses déclarations qu'elles se fondaient sur celles de C. X. _____ et que, s'agissant de son propre appartement, l'entreprise O. _____ avait pris les précautions nécessaires pour décontaminer sa chambre à coucher. Sous l'angle de l'appréciation des preuves, ces deux témoignages ne parviennent dès lors pas à priver de leur force probante ceux de I. _____ et de L. _____.

On doit par conséquent retenir que les interventions de l'appelante et de ses fils, dont les actes lui sont imputables, n'étaient que très partiellement fondées.

6.a) L'appelante soutient également que le tribunal civil a constaté les faits de manière inexacte, s'agissant des travaux de rénovation, en tant que ceux-ci portaient sur le rebouchage de deux trous et des finitions en matière d'électricité. Dans ce cadre, la première juge aurait retenu à tort que c'était par la faute de l'appelante que l'intimée n'avait pas pu effectuer les travaux, la première ayant empêché les ouvriers d'accéder à

son appartement. L'arrêt de la Cour d'appel civile devrait selon elle bien plutôt se fonder sur les faits suivants :

a) Les finitions des travaux dans l'appartement de l'appelante n'étaient pas terminées au mois de décembre 2014 ;

b) C'est donc à juste titre que l'appelante avait fait part à l'intimée des problèmes qui subsistaient et des travaux encore à effectuer ;

c) L'intimée avait commandé les travaux de finition après la résiliation du contrat de bail et près de deux ans après la demande de l'appelante ;

d) L'appelante n'avait pas, avant la résiliation du contrat de bail, empêché de quelque manière que ce soit l'exécution de la finition des travaux.

b) En l'espèce, l'administration des preuves permet de retenir qu'un courriel déposé par l'appelante elle-même établit qu'un accord passé entre l'entreprise P. _____ SA et C. X. _____ prévoyait que ce dernier devrait être averti lors des futurs travaux d'électricité dans l'appartement, afin de pouvoir être présent. En contrepartie, l'électricien sur place devait sécuriser le jour même les prises et interrupteurs commencés «qui n'avait (sic) pas pu être terminés car ils n'avaient pas eu accès à l'appartement». Par ailleurs, la témoin F. _____, employée de la gérance, a déclaré que «[s']agissant des deux trous restés dans l'appartement de X. _____, nous avons cherché à plusieurs reprises à accéder à l'appartement pour faire faire les travaux de rebouchage. Mais, à chaque fois, nous nous sommes heurtés à l'opposition de la locataire ou de ses fils. [] Enfin, nous avons fait une dernière tentative au début de cette année, pour accéder à l'appartement toujours pour faire reboucher ces trous. La maison M. _____ SA a été mandatée à cet effet. Mais cette fois, il nous a été répondu qu'il fallait attendre l'audience précédente avant de faire quoi que ce soit à ce niveau-là». Enfin et de manière plus générale, plusieurs témoignages de tiers montrent que les personnes concernées ont également eu de la difficulté à accéder à l'appartement de l'appelante au cours des travaux de rénovation du bâtiment.

G. _____, menuisier, a ainsi déclaré : «Durant les quatre ans que j'ai passés dans le quartier, je n'ai jamais rencontré X. _____. En revanche, j'ai eu affaire à ses deux fils. Ils ont appelé la police à trois reprises pour soi-disant des effractions à l'appartement de leur mère en ce sens que, pour des travaux, nous étions intervenus et étions entrés dans son appartement, alors que selon eux nous n'en avons pas le droit [] J'ai donc eu la police trois fois sur le dos mais à chaque fois, ils m'ont dit de ne pas m'inquiéter. Apparemment, C. X. _____ et D. X. _____ leur étaient connus de longue date». H. _____ a pour sa part indiqué : « Je me souviens qu'au niveau des accès, et du planning, j'ai rencontré et les travailleurs également des difficultés pour l'appartement de X. _____. [] Or, pour l'appartement de X. _____, nous nous sommes plus d'une fois trouvés devant une porte fermée et ne pouvions donc pas travailler comme prévu ». Quant à L. _____, il a indiqué : «Dans le cas de l'appartement de X. _____, comme je n'avais pas pu y accéder []. Aujourd'hui, pour peu qu'on ne m'empêche pas l'accès et qu'on ne me complique pas la tâche, je peux bien évidemment retourner reboucher ces trous».

Compte tenu de ces éléments, on doit retenir que la non-exécution de la finition des travaux est, à tout le moins partiellement, imputable à l'appelante. S'agissant en particulier de l'électricité, on ne voit du reste pas en quoi la présence de l'un de ses fils pour assister aux finitions de l'électricien était nécessaire. S'agissant des trous à reboucher, si l'intimée a peut-être tardé, il n'en demeure pas moins que l'une des tentatives menées à

cet effet a été refusée par la famille de X. _____, au motif que c'était quelques jours avant l'audition de l'appelante. Or on ne voit pas pour quelle raison autre que de la chicanerie cette future audition empêchait l'exécution de ces travaux.

7. L'appelante soutient encore que le tribunal civil a constaté les faits de manière inexacte en retenant que le motif fondant la résiliation résidait dans la difficulté des relations et de la communication entre Y. _____ SA et l'appelante, depuis de nombreuses années. L'arrêt de la Cour d'appel civile devrait selon elle bien plutôt se fonder sur les faits suivants :

a) L'entente entre les parties a toujours été bonne, à l'exception de la seule période durant laquelle les problèmes de moisissures et d'amiante sont apparus ainsi que durant la phase des travaux y relatifs ;

b) C'est en raison du fait que l'appelante a fait appel à plusieurs reprises au SSPI et à l'OFIT et que les travaux ont été interrompus en raison de problèmes de sécurité avérés que l'intimée a résilié le contrat de bail.

Au vu des développements figurant aux considérants 4 à 6 ci-dessus, on peut effectivement retenir que l'entente entre les parties s'est dégradée à partir de 2011, moment où l'appelante a élevé des prétentions et s'est plainte en lien avec les moisissures et l'amiante. Toutefois, on ne saurait retenir que le bail de l'appelante a été résilié parce que l'intéressée a fait appel à plusieurs reprises au SSPI et à l'OFIT, question qui relève du reste de l'appréciation juridique et non factuelle du congé représailles. Par ailleurs, la mésentente a duré pendant 4 ans, durée pouvant paraître faible en comparaison de la durée totale du bail (45 ans jusqu'à la résiliation), mais importante s'agissant d'un conflit entre bailleur et locataire. Enfin, seule une faible part des problèmes de sécurité dénoncés s'est révélée être réelle. Ces questions se rattachent cependant à l'application du droit.

8. L'appelante soutient que le tribunal civil a violé le droit, en n'annulant pas le congé donné, alors qu'il s'agissait d'un congé représailles. L'intimée ■ hors du motif lié à la prétendue absence de l'appelante de son logement, motif écarté par le tribunal civil sans faire l'objet d'une contestation ultérieure par l'intimée ■ a justifié la résiliation du bail par le motif que, de longue date, les relations contractuelles avec l'appelante étaient difficiles, rendant finalement le bail insupportable pour elle.

De l'avis de la Cour, l'administration des preuves permet de retenir que les allégués de l'intimée quant à la difficulté des relations contractuelles avec l'appelante apparaissent comme prouvés. Différents témoignages conduisent à une telle conclusion. En premier lieu et même si on a déjà relevé que l'intéressé avait finalement été entendu en qualité de partie, A. _____ a déclaré ce qui suit : « Depuis que je m'occupe de l'immeuble où habite X. _____, j'ai des contacts plutôt réguliers avec elle et plus particulièrement avec ses fils concernant son appartement. Ces contacts se sont souvent avérés difficiles en raison de la virulence des fils de X. _____. [] A chaque contact avec les fils C. X. _____ et D. X. _____, rapidement, ils deviennent menaçants, nous indiquant qu'ils agiront en justice ou encore que l'affaire relève du pénal ». F. _____ a de son côté expliqué que « [d]urant la rénovation, X. _____, C. X. _____ et D. X. _____ ont empêché la bonne exécution des travaux, soit parce qu'ils étaient absents lors du passage des entreprises, passages préalablement annoncé, soit parce qu'ils refusaient l'accès à leur logement. En fait, ils étaient très fixés et se sentaient très persécutés par ce problème d'amiante. [] X. _____, C. X. _____ et D. X. _____ persistaient à répéter qu'il

y avait des dangers liés à ce problème d'amiante à tel point qu'ils le répétaient non seulement dans tout l'immeuble mais dans tout le quartier. Il en a même résulté un certain mouvement de panique chez les autres locataires. Mais je répète une fois encore que le problème avait été correctement traité et surtout qu'il n'y avait aucun danger ».

G. _____, menuisier employé par M. _____ SA, a déclaré devant le tribunal civil que « [d]urant les quatre ans que j'ai passés dans le quartier, je n'ai jamais rencontré X. _____. En revanche, j'ai eu affaire à ses deux fils. Ils ont appelé la police à trois reprises pour soi-disant des effractions à l'appartement de leur mère en ce sens que, pour des travaux, nous étions intervenus et étions entrés dans son appartement, alors que selon eux nous n'en avions pas le droit. C'était inexact. [] J'ai donc eu la police trois fois sur le dos mais à chaque fois, ils m'ont dit de ne pas m'inquiéter. Apparemment, C. X. _____ et D. X. _____ leur étaient connus de longue date. Personnellement je n'avais strictement rien à me reprocher [] Nous avons aussi été passablement retardés dans les travaux que nous devions faire dans l'appartement de X. _____ car l'accès nous en était particulièrement compliqué. [] A chaque fois, nous étions empêchés d'intervenir le jour prévu et perdions un ou deux jours. De plus, à chacun de nos passages, X. _____, C. X. _____ et D. X. _____ étaient présents pour nous surveiller pendant que nous travaillions. Selon eux, tous les corps de métier qui sont intervenus étaient des voleurs. Ils étaient donc très méfiants. À votre demande, je n'ai pas constaté d'objets de valeur particulière ou un mobilier spécifique dans l'appartement de X. _____ qui auraient mérité une pareille surveillance ou attention ». H. _____ a pour sa part expliqué ce qui suit : « Je me souviens qu'au niveau des accès, et du planning, j'ai rencontré et les travailleurs également des difficultés pour l'appartement de X. _____. [] Or, pour l'appartement de X. _____, nous nous sommes plus d'une fois trouvés devant une porte fermée et ne pouvions donc pas travailler comme prévu ». I. _____ a déclaré que « [t]ous les contacts que j'ai eus, c'était avec le fils de X. _____ exclusivement. C'était à ses demandes certes insistantes que je suis intervenu » et le peintre K. _____ que « [p]endant mes interventions dans l'appartement de X. _____, j'ai eu quelques contacts avec elle et surtout avec son fils. À plusieurs reprises, il m'a téléphoné pour me faire des reproches pour ceci ou cela, notamment en m'accusant d'avoir utilisé de la peinture toxique. Je lui ai bien sûr répondu que ça n'était pas le cas. On n'utilise plus la peinture toxique depuis longtemps sans quoi je n'aurais pas survécu à ma profession. En un mot, C. X. _____ m'a passablement embêté, tout en restant toujours correct, ce que je tiens à préciser ». Enfin, le témoin L. _____ a indiqué au tribunal civil que « [d]'ailleurs, les fils de X. _____ étaient toujours présents et très peu collaborants. Ils ne se sont entendus avec personne sur le chantier mais avec moi en particulier, ils ont depuis le début été très agressifs. Ils contestaient sans cesse mes conclusions et je ne pouvais même pas parler en leur présence ».

Les éléments qui précèdent permettent de retenir que si l'appelante avait certes fait valoir des prétentions qui étaient (très) partiellement justifiées en matière d'amiante, sa façon de les faire valoir, par l'intermédiaire de ses fils, était excessive et parfois chicanière, au point d'exaspérer de nombreuses personnes. Par ailleurs, les réclamations de l'appelante en lien avec la présence de moisissures dans son logement n'étaient, elles aussi, que tout au plus partiellement fondées, à mesure que l'intéressée n'aérait pas suffisamment son appartement, que le parquet de son appartement avait dû être remplacé intégralement parce qu'il était imprégné par de l'urine de chats, celle-ci étant également à l'origine d'odeurs persistantes. Cet élément avait, comme déjà relevé ci-dessus, sans aucun doute causé ou

aggravé le problème. En outre, la non-exécution des travaux de finition lui était également, à tout le moins partiellement, imputable.

Dans de telles conditions, on ne peut pas retenir que l'intimée aurait donné à l'appelante son congé parce que cette dernière avait, de bonne foi, fait valoir des prétentions découlant du bail au sens de l'article 271a al. 1 let. a CO, le lien de causalité entre les demandes d'intervention émises par la locataire en 2011 et 2014 et la résiliation de 2016, soit bien plus tard, n'étant pas établi. Sous cet angle, le congé est donc valable.

9. Enfin, le congé donné n'est pas contraire à la bonne foi au sens de la clause générale d'annulabilité prévue à l'article 271 al. 1 CO. Signifié par l'intimée parce que les relations contractuelles avec l'appelante étaient difficiles, ce qui rendait finalement le bail insupportable pour elle, ce congé reposait sur un motif légitime, ce qui est suffisant. Le congé répondait ainsi, comme retenu à juste titre par la première juge, à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection pour l'intimée.

Certes, l'appelante se plaint d'une certaine disproportion des intérêts en présence et soutient qu'un déménagement sera relativement difficile à mettre en œuvre dans son cas : elle est relativement âgée, connaît des problèmes de santé et ne dispose pas de ressources économiques autres que sa rente AVS et des prestations complémentaires. Elle occupait ce logement depuis 45 ans au moment de recevoir son congé. En ce qui la concerne, l'intimée n'aurait pas d'autres intérêts que de relouer cet appartement à une autre personne. L'appelante omet de préciser que celle-ci causerait moins de problème à l'intimée et aussi, on peut le souligner, prendrait meilleur soin de l'objet loué (on a vu que la cause des moisissures tenait aussi au comportement de la locataire, même si elle s'est dans l'intervalle séparée de ses chats). C'est le lieu de préciser que l'article 271 al. 1 CO impose une pesée des intérêts qui se fait ici en faveur de la bailleuse mais ne saurait priver totalement les parties de leur liberté contractuelle. Par ailleurs, l'appelante est bien entourée et peut compter sur le soutien indéfectible de ses fils, comme en témoigne la présente procédure. Ceux-ci pourront ainsi aider dans ses futures recherches d'appartement et son déménagement. Il faut de plus rappeler (cf. ci-avant cons. 3b) que le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour la locataire n'est pas suffisant et doit être pris en compte dans le cadre d'une éventuelle prolongation du bail au sens de l'article 272 CO.

10. L'appel doit ainsi être rejeté en tant qu'il conclut à l'annulation du congé signifié le 9 juin 2016.

11. Il n'y a pas lieu de revenir sur la prolongation de bail d'une durée de 4 ans, courant jusqu'au 31 mars 2021, si ce n'est pour deux remarques. D'une part que la première juge l'a déclarée unique à juste titre, à mesure qu'elle correspondait d'emblée à la durée maximale de 4 ans prévue à l'article 272c al. 1 CO pour les baux d'habitations, ce qui empêchait de fait une seconde prolongation. D'autre part, que l'intimée ne saurait conclure devant l'instance d'appel au rejet de la demande de prolongation, faute pour elle d'avoir déposé un appel joint (cf. ci-avant cons. 1c).

12. Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. En matière de bail à loyer, il n'est perçu ni frais judiciaires ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation (art. 56 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [LTFrais, RSN 164.1]). L'appelante devraverser à l'adverse

partie une indemnité de dépens.

13. L'appelante demande à être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel (art. 119 al. 5 CPC). Les conditions légales étant réunies (ressources insuffisantes, cause qui n'est pas dépourvue de toute chance de succès et nécessité d'être assistée d'un conseil juridique ; art. 117 et 118 al. 1 let. c CPC), elle doit lui être octroyée et Me R. _____ désigné en qualité d'avocat d'office. Ce dernier a déposé un mémoire d'honoraires faisant état de 970 minutes de travail (soit un peu plus de 16 heures), pour un montant total de 3'299.70 francs TTC. Son activité ne pourra être examinée et indemnisée qu'une fois que son mémoire aura été transmis à l'appelante afin de permettre à cette dernière, si elle le souhaite, de se déterminer à ce sujet (art. 26 de la Loi cantonale sur l'assistance judiciaire, LAJ, RSN 161.2).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme le jugement attaqué.

2. Octroie à X. _____ l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel et désigne Me R. _____ en qualité de mandataire d'office.

3. Dit que l'indemnité due au mandataire d'office sera déterminée ultérieurement, par décision séparée, après exercice par l'appelante de son droit d'être entendue au sens de l'article 26 LAJ.

4. Statue sans frais.

5. Condamne X. _____ à verser à Y. _____ SA une indemnité de dépens de 2'000 francs pour la procédure d'appel.

Neuchâtel, le 18 juin 2020

1 Chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi.

2 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus.

2 Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent.

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).

1 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 239).

2 La décision qui fait l'objet de l'appel est jointe au dossier.

1 Rectifié par la Commission de rédaction de l'Ass. féd. (art. 58, al. 1, LParl; RS171.10).

1 La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse.

2 L'appel joint devient caduc dans les cas suivants:

a. l'instance de recours déclare l'appel principal irrecevable;

b. l'appel principal est rejeté parce que manifestement infondé;

c. l'appel principal est retiré avant le début des délibérations.

1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes:

a. ils sont invoqués ou produits sans retard;

b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

2 La demande ne peut être modifiée que si:

a.les conditions fixées à l'art. 227, al. 1, sont remplies;

b.la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

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