

NE_GERICHTE CACIV.2021.58 vom 22. September 2021

NE Tribunal cantonal, 2021-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2021.58

FR: NE_GERICHTE CACIV.2021.58 du 22 septembre 2021

IT: NE_GERICHTE CACIV.2021.58 del 22 settembre 2021

Erwägungen

E. 1

_____ et Y

E. 2

a) Avec leur mémoire d'appel, les appelants déposent diverses pièces. Les intimés font de même, avec leur réponse à l'appel. b) L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : celles-ci ne sont admissibles qu'à la double condition qu'elles soient produites sans retard et qu'elles n'aient pas pu être invoquées en première instance bien que la partie ait usé de la diligence requise. Cette règle s'applique aussi dans les procédures régies par la maxime inquisitoire sociale, à laquelle il faut se référer en matière de bail (arrêt de la Cour d'appel civile du 12.02.2019 [CACIV.2018.109] cons. 2a, qui se réfère à l'arrêt du TF du 08.05.2015 [4A_705/2014] cons. 3.2 et 3.3). c) En l'espèce et s'agissant des appelants, les pièces 1 (contrat de bail), 2 (mise en demeure du 14 décembre 2020), 3 (résiliation du 22 janvier 2021), 11 (requête en expulsion du 4 mars 2021), 13 (autorisation de procéder du 25 mars 2021), 14 (demande du 15 avril 2021), 15 (convocation à l'audience du 20 avril 2021) et 18 (décision d'expulsion du 6 août 2021) se trouvent déjà au dossier de première instance. Les pièces 4 à 10 (courriels des 1^{er}, 3 et 25 février 2021, ainsi que des 25 août 2016 et 8 juin 2019, avis de paiement du 28 février 2020, devis du 12 avril 2021) n'ont pas été produites en première instance et sont toutes antérieures au 20 avril 2021, date jusqu'à laquelle les appelants auraient pu déposer des pièces devant le Tribunal civil. Les déclarer irrecevables relèverait cependant d'un formalisme excessif, car elles étaient mentionnées comme preuves dans la demande déposée le 15 avril 2020 (procédure initiée par les locataires) et on peut présumer qu'elles avaient été déposées en annexe à cette demande ; les locataires pouvaient partir de l'idée que le juge traitant de la procédure d'expulsion les avait à disposition et qu'ils n'avaient pas besoin de les déposer devant lui. La pièce 12 est une convocation à l'audience du 25 mars 2021 dans la procédure initiée par les appelants. Son contenu ne dit rien de plus que ce qu'on trouve déjà dans l'autorisation de procéder délivrée le jour en question. Il n'est donc pas utile d'examiner sa recevabilité. Les pièces 16 et 17 sont des lettres que le juge saisi de la demande des locataires a adressées au mandataire des bailleurs, avec copie aux demandeurs, les 28 mai et 12 juillet 2021. Elles sont postérieures à l'audience du 20 avril 2021, constituent des nova proprement dits et sont ainsi recevables. d) Les nouveaux allégués de fait des appelants, fondés sur les pièces dont la production est irrecevable au sens de ce qui précède, sont eux aussi irrecevables (art. 317 al. 1 CPC). e) Avec leur mémoire de réponse, les intimés produisent un courriel qui leur a été adressé le 24 août 2021 par un installateur sanitaire (pièce 4), ainsi que les annexes à ce courriel (pièces 1 à 3). On peut admettre que ces pièces sont parvenues aux intimés après l'audience du 20 avril 2021 et sont donc recevables. Leur pertinence pour la cause est une autre question.

E. 3

a) Sous la note marginale « Cas clairs », l'article 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2 du même article) et le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). b) La jurisprudence retient (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 5.1) que la procédure de protection dans les cas clairs, prévue par l'article 257 CPC, permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque. 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 doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'article 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête est irrecevable. À l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes, sur lesquelles il peut être statué immédiatement. 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. En règle générale, 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, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi. Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine. Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande.

E. 4

a) Si on les comprend bien, les appelants reprochent au premier juge de ne pas leur avoir donné l'occasion de se prononcer par écrit sur la requête d'expulsion, de s'être contenté de leurs explications orales à l'audience et de ne pas avoir administré d'autres preuves que les titres déposés par les parties, en annexe à la requête pour les requérants et à l'audience pour les requis. Ils soulèvent ainsi implicitement le grief que leur droit d'être entendus aurait été violé en première instance. b) Dans le cadre de la procédure sommaire, la procédure est introduite par une requête, en général écrite (art. 252 CPC). Lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). La preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC). D'autres moyens de preuve sont admissibles si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure, si le but de la procédure l'exige ou si le tribunal établit les faits d'office (art. 254 al. 2 CPC). La maxime inquisitoire s'applique et le tribunal

établit les faits d'office en matière de faillite et de concordat et dans les procédures relevant de la juridiction gracieuse (art. 255 CPC). c) La loi ne prévoit pas que le juge, quand il fixe une audience de débats, devrait fixer un délai au requis pour déposer une détermination écrite sur la requête et, dans ce cas, il suffit que le requis puisse se déterminer oralement à l'audience (art. 253 CPC). Cela étant, les appelants étaient assistés par un mandataire professionnel et ils auraient pu déposer spontanément une détermination écrite avant l'audience du 20 avril 2021 ou à l'ouverture de celle-ci, détermination que le juge n'aurait certainement pas écartée, vu la pratique assez large des tribunaux neuchâtelois à ce sujet (pratique qui va dans le sens de l'avis de Bohnet, in : CR CPC, 2^{ème} éd., n. 2 ad art. 253, même si le Tribunal fédéral, dans des arrêts mentionnés par cet auteur, envisage apparemment les choses de manière plus stricte). Ils ne l'ont pas fait et ne peuvent pas reprocher au premier juge de ne pas leur avoir donné l'occasion de faire valoir leurs arguments par écrit. Au demeurant, ils ont, à l'audience du 20 avril 2021, déposé une copie de leur demande du 15 avril 2021, qui contenait l'essentiel de leurs arguments et ont pu, par leur mandataire, s'exprimer sur les faits de la requête et prendre des conclusions. d) Par ailleurs, il ne ressort pas du procès-verbal de l'audience du 20 avril 2021 que les appelants, à cette audience, auraient demandé l'administration d'autres preuves que les titres qu'ils ont alors produits. Les appelants ne prétendent pas que ce procès-verbal serait lacunaire à ce sujet. Il faut en conclure qu'ils n'ont alors pas demandé au juge d'administrer d'autres preuves que les pièces littérales produites par les parties (les preuves par expertise et testimoniales qu'ils proposaient dans leur demande du 15 avril 2021 n'étaient pas réputées requises dans le cadre de la procédure d'expulsion ; assistés par un mandataire professionnel, les appelants devaient le savoir). Le juge n'avait pas à établir les faits d'office, soit en particulier à administrer d'office d'autres preuves que celles produites par les parties, le litige n'entrant pas dans le cadre des cas prévus à l'article 255 CPC (pour des précisions relatives à ces cas, cf. Bohnet, op. cit., n. 3 ss ad art. 255) et la procédure – sommaire – étant ainsi soumise à la maxime des débats, avec la conséquence qu'il appartenait aux parties d'alléguer les faits sur lesquels elles se fondaient et de proposer les preuves qui s'y rapportaient (idem, op. cit., n. 2 ad art. 255). e) Le droit des appelants d'être entendus n'a ainsi pas été violé par le premier juge. Au surplus, les appelants ne soutiennent pas qu'ils auraient, devant ce juge, présenté d'autres arguments que ceux déjà contenus dans leur demande du 15 avril 2021, qu'ils ont déposée à l'audience du 20 du même mois et que le premier juge a discutés dans la décision entreprise. La procédure de première instance n'est donc pas affectée d'un vice, sous la réserve de la justification d'une procédure sommaire – soit du cas clair – qui sera examinée plus loin.

E. 5

a) Les appelants soutiennent que, du fait qu'ils avaient agi en annulation du congé, par leur requête de conciliation du 26 février 2021, puis leur demande du 15 avril 2021, il y avait litispendance et qu'ainsi le Tribunal civil ne pouvait pas traiter la requête d'expulsion, respectivement aurait dû suspendre la procédure relative à cette requête jusqu'à droit connu dans le procès qu'ils avaient eux-mêmes intenté. b) Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'article 257 CPC, intentée par le bailleur (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 5.3, qui se réfère à ATF 144 III 462 cons. 3.3.1 ; pour une motivation complète en rapport avec cette solution, cf. ATF 144 III 462 cons. 3). Ainsi, une requête d'expulsion en cas clair peut être déposée même si le locataire a agi en contestation du congé, y compris pour constater sa nullité, car il n'y a pas d'identité d'objet (CPra Bail-

Aubert , 2 ème éd., n. 49d ad art. 267 CO). Si le locataire a agi en contestation du congé, la procédure qu'il a initiée devrait être suspendue (CPra Bail- Aubert , 2 ème éd., n. 49d ad art. 267 CO). c) En fonction de la jurisprudence – très claire et explicite – rappelée ci-dessus, les démarches judiciaires des appelants n'empêchaient pas les intimés de requérir l'expulsion selon la procédure du cas clair et le Tribunal civil devait statuer sur la requête sans attendre le résultat de la procédure initiée par les appelants (en tranchant à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, comme on le verra plus loin). Si une procédure devait être suspendue, c'était celle introduite par les appelants eux-mêmes, par la requête en conciliation du 26 février 2021, puis poursuivie par la demande du 15 avril 2021.

E. 6

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'article 257d CO , selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure du locataire, conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'article 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 5.3., qui se réfère aux ATF 144 III 462 cons. 3.3.1 et 141 III 262 cons. 3).

E. 6.1

. a) Au sens de l'article 257d CO , lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail ; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). À défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les locataires étaient en retard dans le paiement de loyers, que l'avis comminatoire prévu par l'article 257d al. 1 CO leur a valablement été adressé le 14 décembre 2020, qu'ils l'ont reçu au plus tard le 22 décembre 2020 et que, faute de paiement par les locataires dans le délai de trente jours, les bailleurs ont résilié le bail le 22 janvier 2021, pour le 28 février 2021, ceci dans les formes prescrites par la loi. La résiliation du bail respectait dès lors les conditions de l'article 257d CO .

E. 6.2

a) Les appelants font valoir l'exception de compensation. En résumé, ils soutiennent que des défauts de la chose louée, signalés aux bailleurs dès 2016 (parquet), respectivement 2019 (stores) avaient pour conséquence que le loyer aurait dû être réduit à zéro durant la période pour laquelle les loyers n'avaient pas été payés et qu'ils détenaient et détiennent des créances en compensation en relation avec les mêmes défauts ; l'article 124 al. 1 CO n'oblige pas à déclarer la compensation par écrit ; l'intention de compenser avait été « manifestée lors de plusieurs conversations et entretiens, certains devant témoins, qu'il aurait alors fallu entendre » (mémoire d'appel, lettre G, p. 10). b) Le locataire peut faire échec à la demeure, en soulevant avec succès la compensation, même si la créance invoquée

– créance compensante – est contestée, et même si elle n'est pas déterminée avec succès dans son principe et dans son montant, pourvu qu'une incertitude soit levée ultérieurement (ATF 136 III 624 cons. 4.2.3). Il est cependant tenu de déclarer sans équivoque la compensation durant le délai comminatoire qui lui a été imparti ; l'exigence de clarté de la compensation implique que le destinataire de la déclaration comprenne quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante (CPra Bail- Wessner , 2 ème éd., n. 29 ad art. 257d CO, avec des références ; cf. aussi arrêt du TF du 06.08.2014 [4A_140/2014] cons. 5.2). La sécurité du droit commande en effet de limiter dans le temps la possibilité d'invoquer la compensation pour déjouer les effets de la demeure et, dans cette perspective, il apparaît en tout cas inadmissible qu'une déclaration de compensation effectuée après le terme du contrat puisse avoir un quelconque effet sur la validité de la résiliation (ATF 119 II 241 cons. 6b). c) Plus généralement, le Tribunal fédéral retient (arrêt du TF du 06.08.2014 [4A_140/2014] cons. 5.2) que la possibilité d'opposer en compensation une contre-créeance contestée existe pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer, au sens de l'article 257d CO . Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créeance, et partant instruire sur ce point. Cela étant, la loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO), une prolongation de bail étant alors exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créeance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire à bref délai ; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus. Invoquer la compensation avec une contre-créeance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créeance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créeance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente. Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'article 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'article 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (l'arrêt se réfère ici à l'arrêt du TF du 26.01.2009 [4A_472/2008] cons. 4.2.3). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créeance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Un auteur relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » . d) Le bailleur peut en tout cas résilier le bail, puis agir en expulsion si le locataire ne lui adresse pas sa déclaration de réduction unilatérale du loyer pendant le délai comminatoire de l'article 257d CO (Lachat/Rubli , in : Le bail à loyer, édition 2019, p. 321). e) En l'espèce, les appelants n'ont

pas allégué en première instance qu'ils auraient, pendant le délai de grâce de l'article 257d CO, adressé aux intimés une déclaration de compensation ou de réduction unilatérale du loyer. Dans leur demande du 15 avril 2021, déposée devant le Tribunal civil à l'audience du 20 du même mois et dont on peut considérer qu'elle exposait leur position, ils expliquaient d'ailleurs que « [p]ar gain de paix et souci de conserver de bonnes relations avec les bailleurs, les locataires n'ont jusqu'ici pas souhaité leur réclamer [une indemnité pour les défauts de la chose louée, se montant au total à 66'600 francs, plus 50'000 francs pour tort moral], essentiellement en raison de la compréhension dont ils ont souvent fait preuve devant les difficultés des locataires. Cette vision bon enfant a aujourd'hui clairement volé en éclats avec l'arrivée de la régie A._____ et de ses méthodes d'un autre âge, dans lesquelles le facteur humain n'a plus sa place. Dans ces circonstances et face à autant d'intransigeance, l'on ne voit pas pourquoi les locataires devraient renoncer à un droit que leur donne explicitement la législation sur le bail. Cette somme doit donc aujourd'hui être opposée en compensation du loyer ». C'était admettre assez clairement qu'aucune déclaration formelle de compensation ou de réduction unilatérale du loyer n'avait été adressée aux bailleurs avant l'expiration du délai fixé par l'avis comminatoire, délai qui est venu à échéance au plus tard le 21 janvier 2021, soit avant même cet avis ou pendant que le délai comminatoire courait. L'allégué du mémoire d'appel selon lequel la compensation aurait été déclarée oralement – et parfois devant témoins – aux bailleurs est nouveau, faute d'avoir été formulé en première instance, et donc irrecevable en appel (art. 317 al. 1 CPC). Même s'il était recevable, il ne serait de toute manière pas prouvé et ne pourrait pas l'être dans la présente procédure, l'audition des témoins proposés à cet égard n'ayant pas été demandée en première instance et les preuves nouvelles n'étant pas recevables en appel (idem). On notera encore que les appelants, dans leurs courriels des 1^{er} et 25 février 2021, ne contestaient pas devoir l'entier du montant qui leur était réclamé dans l'avis comminatoire, mais demandaient seulement qu'un délai leur soit accordé pour le paiement de ce montant. En conséquence, il faut retenir que la demeure des locataires n'a pas été mise en échec par une déclaration de compensation ou de réduction unilatérale du loyer, ceci avant la fin du délai comminatoire, ni au surplus avant que la résiliation du bail soit intervenue. On peut relever au passage que la demande du 15 avril 2021 se référait aux courriels que les locataires avaient adressés aux bailleurs pour leur signaler des défauts, les 25 août 2016 (ch. 18, p. 6 ; problème du parquet) et 8 juin 2019 (ch. 21, p. 7 ; problème des stores) ; ces courriels signalaient certes des défauts, mais n'évoquaient pas une quelconque compensation, ni ne demandaient une réduction du loyer.

E. 6.3

a) Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).
b) La jurisprudence (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 8.2) admet que le congé prononcé conformément à l'article 257d CO – soit pour non-paiement du loyer – peut, à titre très exceptionnel, contrevir aux règles de la bonne foi ; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai

comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou, enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire. Dans le même arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que le congé n'était pas contraire à la bonne foi quand cela faisait de nombreux mois que l'intimé occupait les locaux litigieux sans verser la moindre contrepartie (cons. 8.3). Des auteurs retiennent que, par principe, une résiliation extraordinaire motivée par une réelle demeure du locataire ne contrevient ainsi pas à la bonne foi, à moins que le locataire ne prouve clairement que le bailleur l'a congédié à cause d'un retard de paiement, certes, mais que le vrai motif est tout autre et constitue un abus de droit (Burkhalter/Martinez■Favre , Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 130). Le comportement du bailleur a été considéré comme contraire à la bonne foi dans le cas suivant : des dégâts d'eau étaient survenus dans un appartement et avaient eu des conséquences importantes ; le locataire avait adressé au bailleur une demande écrite et chiffrée de réduction du loyer ; le bailleur n'avait pas répondu ; le locataire avait exprimé, à plusieurs reprises et par écrit, sa volonté d'éteindre sa dette de loyer par compensation ; après des mois pendant lesquels les dégâts à l'appartement subsistaient, le locataire avait omis de payer deux mois de loyer ; le bailleur avait alors menacé le locataire de résilier le bail, selon la procédure à cet effet ; il n'avait qu'ensuite répondu au locataire et lui avait alors transmis une proposition de son assurance ; peu après, le bailleur avait résilié le bail pour cause de demeure du locataire (cf. Weber , in : BSK OR I, n. 10 ad art. 257d CO, qui se réfère à l'arrêt du TF du 23.09.2003 [4C.65/2003] cons. 4.2.2). Aucun auteur ne soutient que l'insolvabilité du locataire, avec ou sans faute de celui-ci, temporaire ou durable, pourrait être considérée comme un motif suffisant pour retenir que le congé donné en raison du non-paiement du loyer serait contraire à la bonne foi (cf. par exemple, pour une liste assez exhaustive de cas dans lesquels on pourrait considérer que le congé est contraire à la bonne foi, Lachat , in : Le bail à loyer, Lachat et al. éd., édition 2019, p. 958 ss). Le Tribunal fédéral ne l'a jamais retenu non plus. c) Les appelants se réfèrent à un avis de droit de l'ASLOCA, qui préconiserait une protection contre les congés pour les locataires privés et ceux de locaux commerciaux qui ne pourraient pas payer leur loyer en raison d'une absence de salaire ou de la fermeture de leurs commerces, mais ils n'ont pas produit cet avis de droit, que ce soit en première instance ou en procédure d'appel. L'avis de droit que l'on trouve sur le site internet de l'ASLOCA, établi par Mes D. _____, E. _____ et F. _____, avocats, ne concerne que les locaux commerciaux. En effet, il dit ceci : « L'association suisse des locataires (ASLOCA) nous a demandé si les locataires de locaux commerciaux étaient tenus de continuer à payer leur loyer, aussi longtemps qu'ils n'ont plus le droit d'exercer leur activité commerciale, en raison des mesures prises pour lutter contre la pandémie de COVID-19. Nous répondons par la négative en invoquant les dispositions sur le défaut de la chose louée (art. 259d CO), l'impossibilité subséquente d'exécution (art. 119 CO), la notion d'exorbitance (art. 97 al. 1 CO) et l'adaptation du contrat par le juge » (https://www.asloca.ch/wp-content/uploads/2020/03/Avis-de-droit-loyers_locaux_commerciaux_ASLOCA-1.pdf). d) Dans le cas d'espèce, rien ne permet de retenir que le congé aurait été donné de manière contraire à la bonne foi. Les appelants – titulaires d'un bail d'habitation et non d'un bail commercial – n'ont pas établi, soit prouvé au sens des règles de procédure, que ce soit en première instance ou en procédure d'appel, qu'ils connaîtraient des problèmes financiers et que ces problèmes proviendraient effectivement de la pandémie de Covid-19, dans la mesure où leurs explications à ce sujet ne consistent qu'en allégués qui ne reposent sur aucune pièce, même dans l'hypothèse où l'on suivrait

l'avis de l'ASLOCA aussi pour les baux d'habitation. Cela suffirait à sceller le sort du recours sur ce point. De toute manière et comme on l'a vu, une insolvabilité du locataire, même sans faute et même temporaire, ne peut pas justifier la nullité ou l'annulation d'un congé donné pour non-paiement du loyer, de la même manière que, par exemple, des problèmes financiers du bailleur ne peuvent pas justifier qu'il néglige l'entretien de l'immeuble ou s'abstienne de remédier à des défauts qui lui auraient été signalés. On ne se trouve pas dans une situation analogue à celle dont il est question dans l'arrêt du 23 septembre 2003 mentionné plus haut, où le locataire avait à réitérées reprises écrit au bailleur pour lui réclamer des travaux, demander une réduction de loyer et déclarer compenser une partie du loyer en raison des défauts de la chose louée : en l'espèce, les appelants ont certes signalé des défauts en 2016 et 2019, mais ils n'ont pas établi, ni même rendu un tant soit peu vraisemblable, que ces signalements seraient restés sans effet et auraient été suivis d'autres démarches de leur part avant le 26 février 2021. Par ailleurs, il n'est pas prétendu que les intimés auraient réclamé, dans l'avis comminatoire, un montant exagéré ou mal défini. La somme en jeu n'était de très loin pas insignifiante. Les appelants ne prétendent pas avoir réglé quoi que ce soit, peu après l'expiration du délai comminatoire ou même depuis lors. Les intimés ont agi rapidement en expulsion, après l'expiration du délai comminatoire, et rien ne permet d'envisager qu'ils auraient tacitement renoncé à la résiliation. Dans ces conditions, il est tout à fait clair que le congé donné par les intimés n'est pas contraire à la bonne foi, respectivement constitutif d'un abus de droit.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'une procédure – sommaire – en cas clair étaient réalisées et c'est à bon droit que le Tribunal civil l'a admise. La situation est en effet claire, tant en rapport avec les faits pertinents (en particulier la demeure des locataires, l'absence de compensation en temps utile, la résiliation conforme à la bonne foi et la requête d'expulsion) qu'au sujet de la situation juridique (cf. ci-dessus). La décision entreprise est conforme au droit. Cela ne préjuge pas du sort de la procédure intentée par les appelants devant le Tribunal civil au sujet des prétentions qu'ils élèvent contre les intimés pour les défauts de la chose louée qu'ils allèguent (réduction du loyer et dommages-intérêts).

E. 8

La décision entreprise fixait aux locataires un délai au 31 août 2021 pour quitter les lieux. L'appel avait un effet suspensif. Une nouvelle date doit être fixée. Vu le temps déjà écoulé depuis la requête en expulsion et la décision du 6 août 2021, il paraît raisonnable de fixer ce nouveau délai au 15 octobre 2021. La décision entreprise doit être confirmée pour le surplus, s'agissant en particulier des modalités de l'expulsion.

E. 9

Comme il est statué sur le fond, la requête d'exécution anticipée, formulée par les intimés dans leur réponse à l'appel, est sans objet.

E. 10

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté. Il est statué sans frais (art. 56 LTFrais). Les appelants, qui n'obtiennent pas gain de cause, devront verser une indemnité de dépens aux intimés pour la procédure d'appel. Cette indemnité sera fixée à 1'200 francs, en équité, vu le dossier et à défaut de dépôt d'un mémoire d'honoraires par les intimés.

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