

## NE\_GERICHTE CACIV.2022.23 vom 8. Juli 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-07-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2022.23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.23)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2022.23 du 8 juillet 2022

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2022.23 del 8 luglio 2022

### Erwägungen

#### E. 31

mars 2021, les locataires ont demandé la motivation de ce congé aux bailleurs, tout en leur indiquant qu'ils s'opposaient à la résiliation du bail, laquelle paraissait liée à leurs réclamations, relatives notamment au fonctionnement du chauffe-eau.

Le 8 avril 2021, les bailleurs ont répondu qu'ils souhaitaient «attribuer» l'appartement à leur fils C.X.\_\_\_\_\_, âgé de 23 ans, horloger à W.\_\_\_\_\_, lequel désirait prendre son indépendance tout en restant proche de ses parents.

B.a) Le 23 avril 2021, les locataires ont saisi la Chambre de conciliation du Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz d'une demande tendant à l'annulation de la résiliation du bail. L'autorisation de procéder a été délivrée le 26 août 2021.

b) Le 29 septembre 2021, les locataires ont introduit devant le Tribunal civil une action tendant à l'annulation de la résiliation du bail, sous suite de dépens. Ils demandaient en outre à être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire. Ils alléguaient avoir communiqué aux bailleurs plusieurs problèmes et défauts, entre le 1er octobre et le 16 mars 2021, concernant notamment le bouton de la hotte, des prises électriques, la chasse d'eau des WC, la porte sous le lavabo de la cuisine, la porte du garage, la cuisinière, une fuite dans la salle de bains, la serrure de la porte d'entrée, le lave-vaisselle, des WC bouchés, la réception d'une facture d'électricité extrêmement élevée, le non déblaiement de la neige par les bailleurs, l'absence d'eau chaude et une fuite dans la tuyauterie du chauffe-eau ; que la plupart de ces problèmes n'avaient pas été réglés ; qu'en date du 10 avril 2021, la température dans leur appartement se situait entre 12°C et 14°C aux alentours de 08h10 et que, le même jour, ils avaient écrit aux bailleurs pour se plaindre de l'aggravation des problèmes de chauffage ; que le fils des bailleurs n'avait pas un besoin concret de l'appartement litigieux, qu'il n'avait jamais eu la réelle volonté d'y vivre et que les bailleurs tentaient de «se débarrasser de locataires incommodes».

c) Au terme de leur réponse, les bailleurs ont conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens. Ils alléguaient avoir «toujours donné suite aux avis de défauts» des locataires et y avoir remédié dans un délai raisonnable ; que leur fils C.X.\_\_\_\_\_ avait obtenu son CFC d'horloger en 2016 et travaillait depuis à plein temps dans une manufacture de W.\_\_\_\_\_, qu'il s'était «lancé dans la vie active en étant soutenu financièrement par ses parents, chez qui il [était] resté domicilié, de manière à mettre de l'argent de côté et pouvoir prendre son indépendance sereinement le moment venu», qu'il manifestait «depuis toujours le souhait d'un jour pouvoir habiter dans la maison familiale, à laquelle il [était] très attaché», qu'au début de l'année 2021, il avait fait part à ses parents de son projet de prendre son propre appartement, et qu'il avait alors été convenu qu'il s'installerait dans l'appartement loué aux demandeurs ; qu'eux-mêmes avaient

toujours mis un point d'honneur à respecter leurs obligations contractuelles ; qu'ils avaient entrepris «des travaux conséquents qui ont consisté dans le branchement des installations de l'appartement des locataires sur la chaudière centrale à fin mars 2021» et réparé la hotte de ventilation et la cabine de douche en avril 2021, ainsi que la chasse d'eau des WC en mai 2021.

d) L'audience a eu lieu le 17 décembre 2021. Les parties ont déposé des pièces nouvelles et confirmé leurs conclusions, puis C.X.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et A.X.\_\_\_\_\_ ont été entendus. La juge civile a ensuite prononcé la clôture de l'administration des preuves et les parties ont plaidé, confirmant leurs conclusions.

e) Par jugement du 17 février 2022, le Tribunal civil, statuant sans frais, a annulé la résiliation du 24 mars 2021 du bail à loyer du 11 août 2020 et condamné les bailleurs à verser aux locataires une indemnité de dépens de 2'500 francs, payable en main de l'État jusqu'à concurrence du montant de l'indemnité devant être fixée par décision séparée en faveur de Me D.\_\_\_\_\_, mandataire d'office des demandeurs. En résumé, on peinait à expliquer la soudaine volonté de C.X.\_\_\_\_\_ de se loger précisément dans l'appartement litigieux, «pile au moment-où les locataires font valoir des revendications auprès des propriétaires et que l'entente dans l'immeuble se détériore». De plus, le souhait de C.X.\_\_\_\_\_ de pouvoir s'installer dans cet appartement ne se fondait pas sur un réel besoin urgent, sérieux, concret et actuel. Le besoin propre des bailleurs de résilier le contrat de bail pour que leur fils puisse s'y installer ne permettait dès lors pas de remettre en cause le lien de causalité entre les revendications des demandeurs et la résiliation du contrat. Le congé dit représailles devait être admis et la résiliation annulée.

C. Dans l'intervalle, le 8 septembre 2021, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 octobre 2021.

D.a) Le 18 mars 2022, A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ forment appel contre le jugement précité, en concluant à son annulation et au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens des deux instances. Ils contestent l'existence d'un rapport de causalité entre «la prétention des locataires» et la résiliation du bail, font valoir que le besoin de C.X.\_\_\_\_\_ d'emménager dans l'appartement litigieux était actuel, concret et urgent au moment de la résiliation et reprochent à la juge civile d'avoir fait une mauvaise lecture des faits en ne tenant pas compte de certains de ceux-ci et en «se contentant de la proximité temporelle entre la prétention élevée par les locataires et la résiliation du contrat pour admettre le congé de représailles». Selon eux, l'article 271a al. 1 let. a CO ne pouvait pas être appliqué, à mesure que «les locataires n'ont pas apporté le moindre indice qui aurait permis de mettre en doute le besoin propre et urgent du fils des bailleurs». Enfin, aucune prolongation du bail ne doit être accordée aux intimés, car le marché locatif des Montagnes est «pour le moins favorable aux locataires, puisque le taux de logements vacants est de 5 % au Locle et de 4 % à La Chaux-de-Fonds». Les appelants invoquent des faits nouveaux et ils déposent des pièces nouvelles. Ils allèguent qu'en date du 23 décembre 2021, les locataires ont exigé que les bailleurs fassent réviser deux caches d'interrupteurs, qu'un électricien a procédé à ces travaux et qu'eux-mêmes ont récemment fait changer le four de l'appartement litigieux, à la demande des locataires.

b) Au terme de leur réponse et appel joint du 25 avril 2022, A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_ sollicitent l'assistance judiciaire et concluent principalement au rejet de l'appel et à l'octroi d'un montant de 2'601 francs à titre d'indemnité de dépens pour la

procédure de conciliation et subsidiairement à ce qu'une prolongation de leur contrat de bail leur soit accordée, en tout état de cause avec suite de frais et dépens. Eux aussi invoquent des faits nouveaux et déposent une liasse de pièces. Ils allèguent que les appelants ont changé le four défectueux des intimés après la clôture des débats, mais que le nouveau four était en piteux état (rouille ; traces de saleté provenant d'utilisations antérieures) et qu'il était apparu dès sa mise en marche qu'il ne fonctionnait pas correctement (températures insuffisantes, dégagement d'une odeur désagréable).

c) Le 25 mai 2022, A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ se déterminent sur la réponse et sur l'appel joint. Ils concluent à ce que l'appel joint soit déclaré irrecevable et persistent dans les conclusions de leur appel.

d) Le 1er juin 2022, le juge instructeur a transmis les déterminations précitées à A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_ et informé les parties qu'il ne lui paraissait pas nécessaire de poursuivre l'échange d'écritures, qu'il serait statué ultérieurement, sur pièces et sans débats, sous réserve du droit inconditionnel de réplique à exercer, le cas échéant, dans les 10 jours, et que le sort des pièces produites au stade de la procédure d'appel et la demande d'assistance judiciaire seraient traités dans l'arrêt au fond.

e) Le 17 juin 2022, A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_ déposent une «réplique inconditionnelle», modifient leurs conclusions, invoquent des faits nouveaux et déposent des pièces nouvelles. Ils allèguent avoir récemment fait appel à l'entreprise E.\_\_\_\_\_ Sàrl afin de procéder à la réparation du four cité plus haut, que le devis établi par cette entreprise fait état de plusieurs pièces défectueuses et que cette entreprise a constaté que le lave-vaisselle contenait également plusieurs pièces défectueuses.

f) Le 20 juin 2022, le juge instructeur a soulevé la question de la possibilité d'introduire valablement des faits nouveaux et/ou des offres de preuves nouvelles après le dépôt de la réplique et de la réponse à appel joint, lesquels ne contenaient pas de faits nouveaux, et suite à son annonce du 1er juin 2022. Il constatait que les réclamations des uns entraînaient des actions et des déterminations de la part des autres et que cela était susceptible de repousser indéfiniment le prononcé du jugement d'appel. En tout état de cause, il informait les parties que la suite des péripéties concernant le four, le lave-vaisselle ou d'autres éléments ou accessoires n'était pas décisive pour le sort de la cause, si bien que les allégués nouveaux, pièces nouvelles et offres de preuve nouvelles y relatifs (ceux de l'écriture du 17 juin 2022 et les éventuels futurs allégués, pièces et offres de preuve) ne seraient pas pris en compte, par appréciation anticipée des preuves. Un délai de 10 jours était imparti aux appelants et intimés joints pour se déterminer sur les points de droit soulevés dans l'écrit des intimés et appelants joints du 17 juin 2022.

g) Le 22 juin 2022, A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_ confirment leurs conclusions, en précisant que le comportement adopté par l'adverse partie devrait être pris en considération dans la répartition des frais, quelle que soit l'issue de la procédure d'appel.

h) Le 4 juillet 2022, A.Y.\_\_\_\_\_ et B.Y.\_\_\_\_\_ renoncent à exercer leur droit inconditionnel de réplique.

## C O N S I D E R A N T

1. En raison du délai de protection prévu par l'article 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse, en cas de contestation d'un congé, s'élève au moins à trois ans de loyer (arrêt du TF du 06.02.2009 [4A\_519/2008] cons. 1.1 et les références citées). En l'espèce, le loyer

annuel s'élève à 22 200 francs (v. supra Faits, let. A/a), de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10 000 francs requise (art. 308 al. 2 CPC) est atteinte. Interjetés dans les formes et délai légaux, l'appel et l'appel joint sont recevables (art. 311 CPC).

2. Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'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.

En l'espèce, les pièces annexées à l'appel consistent en une lettre des bailleurs du 23 décembre 2021, un courriel du 5 janvier 2022 et une photographie. Les faits et moyens de preuve nouveaux invoqués à l'appui de l'appel sont postérieurs au 17 décembre 2021, date à laquelle l'administration des preuves de première instance a été clôturée et le jugement querellé rendu ; ils sont partant recevables en appel.

Les pièces annexées à la réponse et appel joint sont des photos du four, un courriel du 26 février 2022 informant l'avocat des intimés et appelants joints de l'état de ce four, une photo et une facture relative à l'achat d'un mini four de dépannage, ainsi qu'une facture envoyée le 29 novembre 2021 par Me D. \_\_\_\_\_ à B.Y. \_\_\_\_\_. Cette dernière pièce est antérieure aux débats de première instance, et partant irrecevable. Les autres faits et pièces relatifs au nouveau four sont par contre postérieurs à la clôture précitée, et dès lors recevables.

Après que les appelants (et intimés joints) ont déposé leur réplique et réponse à appel joint le 25 mai 2022, sans invoquer de faits nouveaux, les intimés (et appelants joints) sont, le 17 juin 2022, revenus à la charge avec des faits nouveaux, relatifs à la suite de l'épisode du four et un nouvel épisode concernant le lave-vaisselle. Le 21 juin 2022, le juge instructeur a informé les parties qu'il était douteux que de nouveaux faits et moyens de preuve puissent être déposés à ce stade (v. supra Faits, let. D/f) et qu'en tout état de cause, la suite des péripéties concernant le four, le lave-vaisselle ou d'autres éléments ou accessoires n'était pas décisive pour le sort de la cause, si bien que les allégués nouveaux, pièces nouvelles et offres de preuve nouvelles y relatifs (ceux de l'écriture du 17 juin 2022 et les éventuels futurs allégués, pièces et offres de preuve) ne seraient pas pris en compte, par appréciation anticipée des preuves. Il n'y a pas lieu d'y revenir (v. infra cons. 4 et sous-considérants).

3. Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Aux termes de l'article 271 al. 1 CO, tel est le cas du congé donné par le bailleur, notamment, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (let. a), 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 (let. d) et dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail, à condition que le bailleur ait succombé dans une large mesure, abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, renoncé à saisir le juge ou s'est entendu avec le locataire (let. e).

3.1 Les articles 271 à 273c CO, qui instaurent une protection contre les congés abusifs donnés au locataire d'un bail à loyer portant sur une habitation ou un local commercial, n'exigent pas que le congé ordinaire repose sur un motif particulier, le bailleur comme le locataire étant en principe libres de résilier le bail pour le prochain terme contractuel ou légal. Cependant, elles posent une limite : comme l'énonce de manière générale l'article 271 al. 1 CO, le congé est abusif et, comme tel, annulable, lorsqu'il contrevient aux règles de la

bonne foi. La protection conférée par les articles 271 et 271a CO procède dès lors à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (ATF 140 III 496 cons. 4.1 ; 138 III 59 cons. 2.1 ; arrêts du TF du 29.08.2017 [4A\_200/2017] cons. 3.1.2 ; du 02.05.2017 [4A\_19/2016] cons. 2.2 ; du 09.09.2015 [4A\_290/2015] cons. 4.1).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'article 271 al. 1 CO (ATF 135 III 162 cons. 3.3.1 ; 120 II 105 cons. 3). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit «manifeste» au sens de l'article 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 cons. 2 ; 135 III 112 cons. 4.1 ; 120 II 31 cons. 4a). Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 cons. 4.1). Tel est le cas lorsqu'il apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 140 III 496 cons. 4.1 ; 138 III 59 cons. 2.1 ; 136 III 190 cons. 2 ; 135 III 112 cons. 4.1). Le but de la réglementation des articles 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 cons. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du TF du 06.10.2010 [4A\_297/2010] cons. 2.2 ; du 12.11.2007 [4A\_322/2007] cons. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du TF du 29.08.2017 [4A\_200/2017] cons. 3.1.2 et les arrêts cités).

3.2 L'article 271a al. 1 let. a CO vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (arrêts du TF du 27.04.2010 [4A\_46/2010] cons. 6.1 ; du 25.04.2007 [4C.59/2007] cons. 3.3 et les réf. citées). Il réprime le congé-représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. Son application suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 11.06.2018 [décision N° 347] cons. 4.2.2 et les réf. citées).

Par «prétention en relation avec le bail», il faut entendre toute réclamation extrajudiciaire du locataire ayant sa source dans le contrat ou le droit du bail, par exemple une prétention en exécution de travaux, une demande à pouvoir consulter des justificatifs d'un décompte de chauffage ou détenir un animal, des droits relatifs au loyer ou aux frais accessoires. Le locataire doit avoir fait valoir son droit auprès du bailleur, soit porté ses griefs à la connaissance de celui-ci, sans qu'aucune condition formelle ne soit requise à cet égard (Conod, in: CPra Bail, 2e éd., n. 4-8 ad art. 271a CO et les réf. citées ; Lachat, Le Bail à loyer, éd. 2019, p. 969, ch. 5.2.3).

La prétention du locataire n'a pas à être fondée objectivement. Pour bénéficier de la protection contre les congés abusifs, il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi, soit qu'il n'ait pas fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive et

qu'il n'ait pas connu ou n'aurait pas facilement pu connaître leur inanité. La bonne foi du locataire est présumée ; la preuve de sa mauvaise foi incombe au bailleur (Conod, op. cit., n. 10 s. ad art. 271a CO et les réf. citées ; Lachat, op. cit., p. 970, ch. 5.2.5).

Le locataire doit démontrer un lien de causalité entre sa prétention et la résiliation. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants. L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important : plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé (Conod, op. cit., n. 12 s. ad art. 271a CO et les réf. citées ; Lachat, op. cit., p. 969, ch. 5.2.4). Il est loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'article 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (arrêts du TF du 27.04.2010 [4A\_46/2010] cons. 6.1 ; du 25.04.2007 [4C.59/2007] cons. 3.3 et les réf. citées).

4. En l'espèce, les locataires ont allégué dans leur mémoire-demande qu'eux-mêmes avaient communiqué aux bailleurs plusieurs problèmes et défauts, entre le 1er octobre et le 16 mars 2021, problèmes qui pour la plupart n'avaient pas été réglés, que la résiliation était intervenue durant la période où eux-mêmes «faisaient valoir leurs droits quant aux nombreux défauts de la chose louée» et que le motif de résiliation fourni par les bailleurs le 8 avril 2021 n'était qu'un faux prétexte.

4.1. À l'appui des allégués relatifs à leurs prétentions élevées vis-à-vis des bailleurs, les locataires ont notamment déposé 12 pages de transcriptions d'échanges WhatsApp qui seraient intervenus entre le 10 août 2020 et le 8 avril 2021. Majoritairement rédigés en portugais, non-traduits et non-accompagnés des pièces jointes, ces messages ne sont pas très éclairants. Les bailleurs n'ont toutefois pas contesté avoir participé aux échanges en question ; au contraire ils en ont fourni une traduction et s'y sont référés à l'appui d'allégués de leur réponse. Il en ressort que les propriétaires ont constaté que de l'eau coulait chez eux lorsque les locataires utilisaient leur douche et/ou leur lave-vaisselle, les 6 octobre 2020, 11 octobre 2020, 2 février 2021. Il en ressort en outre que les locataires ont signalé aux propriétaires : le dysfonctionnement du bouton de la hotte de ventilation, le 1er octobre 2020 ; un écoulement d'eau et le non-fonctionnement d'une prise, le 7 octobre 2020 ; la nécessité de fixer une planche et de poser du silicone dans la douche, le 8 octobre 2020 au plus tard ; un problème de fermeture de la porte de la pharmacie de la salle de bain, le 9 octobre 2020 ; un problème de chasse d'eau (à savoir que le remplissage du réservoir durait dix minutes) et de porte de l'armoire à poubelle de la cuisine, le 17 octobre 2020 ; un nouveau problème de chasse d'eau (à savoir que la chasse continuait de couler), le 21 et le 24 octobre 2020, faisant suite à une réparation de ladite chasse effectuée par le bailleur le 20 octobre 2020 ; un problème de fermeture de la porte du garage, le 2 novembre 2020, le 13 février 2021 et le 14 février 2021 ; le dysfonctionnement de deux interrupteurs, au plus tard le 3 novembre 2020 ; l'impossibilité d'allumer le four, le 20 novembre 2020 ; le non-déblaiement de la neige, le 17 janvier 2021 et le 14 mars 2021 ; une fuite d'eau provenant de la douche et de l'évier de la cuisine, malgré des réparations du bailleur, le 2 février 2021 ; des problèmes de lave-vaisselle (il ne lavait pas bien, respectivement pas du tout), les 13 février et 27 mars 2021 ; que les WC étaient bouchés, le 4 mars 2021 ; qu'ils avaient reçu une facture d'électricité cinq fois plus élevée que pour leurs anciens logements, le 9 mars 2021 ; l'absence d'eau chaude au plus tard le 9 mars 2021, puis le 10 mars 2021 ; leur souhait de recevoir des pièces justificatives relatives à la consommation

d'eau et à l'entretien du chauffe-eau, le 16 mars 2021 ; une fuite conséquente dans la tuyauterie du chauffe-eau, le 16 mars 2021.

4.2 Les réclamations précitées des locataires sont nombreuses et portent sur des points importants ; elles ne relèvent pas des bagatelles et paraissent en outre justifiées, à mesure qu'il ressort des mêmes échanges WhatsApp, notamment, que, le 7 octobre 2020, B.X. \_\_\_\_\_ a annoncé l'intervention d'un électricien et d'un installateur sanitaire et proposé aux locataires de venir se doucher chez les bailleurs ; que, le 10 octobre 2020, il a effectué lui-même des travaux dans la douche des locataires (poser une planche et du silicone), sans pour autant parvenir à enrayer une fuite d'eau ; que, le 20 octobre 2020, B.X. \_\_\_\_\_ a changé une pièce dans la salle de bain, sans parvenir à réparer la chasse d'eau, et qu'il a fini par dépêcher un professionnel (installateur sanitaire) le 24 octobre 2020, lequel est parvenu à réparer la chasse, en deux interventions ; que, le 3 novembre 2020, B.X. \_\_\_\_\_ a annoncé l'intervention d'un électricien pour installer de nouveaux interrupteurs ; que, les 6 janvier, 2 février et 6 avril 2021, B.X. \_\_\_\_\_ est passé mettre du silicone dans la douche ; que, le 17 janvier, B.X. \_\_\_\_\_ s'est engagé à déblayer la neige le jour même ; que B.X. \_\_\_\_\_ a demandé à un tiers de réparer la porte du garage, ce qui a été fait mi-février 2021 ; que, le 4 mars 2021, un plombier est venu déboucher les WC, qui étaient obstrués par l'accumulation de calcaire ; que, le 11 mars 2021, un professionnel est passé pour résoudre l'absence d'eau chaude, qu'il a commandé des pièces et est venu effectuer les travaux le 27 mars 2021 et que le problème venait du boiler ; que, le 6 avril 2021, B.X. \_\_\_\_\_ a changé les joints de la douche (ce qui n'a toutefois pas résolu la fuite d'eau, mais aggravé celle-ci), démonté la hotte de ventilation, opération qui a permis de constater qu'une pièce était cassée, et commandé la pièce de rechange ; que, le même 6 avril 2021, après avoir constaté que la fuite d'eau persistait, B.X. \_\_\_\_\_ s'est résolu à contacter une entreprise, en s'excusant auprès des locataires ; que ladite entreprise (F. \_\_\_\_\_) n'était toujours pas passée, en date du 3 mai 2021 ; que, le 9 mai 2021, B.X. \_\_\_\_\_ s'est engagé à passer le lendemain pour examiner la chasse d'eau, qui coulait à nouveau.

La lettre envoyée par les bailleurs aux locataires le 24 mars 2021 va dans le même sens. Ceux-là y écrivaient en effet à ceux-ci qu'il était «évident que la question du chauffe-eau d[evai]t être résolue», qu'eux-mêmes avaient déjà commandé le matériel nécessaire à modifier l'installation de manière à ce que l'eau soit chauffée directement par la chaudière, et non plus par un boiler électrique, qu'ils souhaitaient venir effectuer les réparations le 27 mars 2021, avec un professionnel, et qu'à cette occasion, ils examineraient la hotte et la cabine de douche.

Les factures de l'entreprise G. \_\_\_\_\_ déposées par les locataires attestent des interventions effectuées par cette entreprise sanitaire et de chauffage les 4 mars (débouchage des WC) et 29 septembre 2021 (constat que les radiateurs sont anormalement froids, que le réservoir de la chasse d'eau coule dans la cuvette des WC, que les joints de la cabine de douche sont dans un mauvais état et que la robinetterie de l'évier n'est pas fixe). Le dossier photographique déposé par les locataires atteste le mauvais état des joints de la salle de bain de l'appartement litigieux, ainsi que diverses fuites d'eau et écoulements.

Dans leur réponse du 21 octobre 2021, les bailleurs ont allégué avoir «toujours donné suite aux avis de défauts» des locataires et y avoir remédié dans un délai raisonnable et qu'eux-mêmes avaient entrepris «des travaux conséquents qui ont consisté dans le

branchement des installations de l'appartement des locataires sur la chaudière centrale à fin mars 2021» et réparé la hotte de ventilation et la cabine de douche en avril 2021 et la chasse d'eau des WC en mai 2021.

Ces éléments corroborent les affirmations suivantes de B.Y. \_\_\_\_\_ lors de son interrogatoire : «[d]ès notre emménagement, nous avons constaté des défauts que nous avons signalés aux propriétaires. Le propriétaire est régulièrement venu voir ce qu'il en était mais n'a pas réparé grand-chose. Un jour, j'ai écrit une lettre en recommandé afin de demander que les défauts soient éliminés et en précisant que si cela n'était pas le cas nous devrions nous adresser au tribunal. Quelques jours après nous avons reçu les lettres de résiliation». Dans leur lettre du 16 mars 2021, les locataires précisaient en effet qu'ils saisiraient au besoin le tribunal pour faire valoir leurs droits ; dans celle du 22 mars 2021, ils reprochaient aux bailleurs de tarder à remédier aux défauts signalés.

Il est partant établi que dès le commencement du bail (1er octobre 2020) et jusqu'au jour de la résiliation contestée ici (24 mars 2021), les locataires ont émis de nombreuses prétentions en relation avec le bail, sollicitant la remise de pièces justificatives liées aux frais accessoires et l'exécution de nombreux travaux. De la nature des requêtes, tout comme du fait que les bailleurs y ont donné suite, il ressort que les locataires étaient manifestement de bonne foi au moment d'élever ces prétentions.

S'agissant du lien de causalité entre ces prétentions et la résiliation, un indice très important réside dans le fait que celle-ci est intervenue alors que celles-là perduraient sans discontinuer depuis l'entrée des locataires en possession de l'appartement litigieux. En particulier, par lettre recommandée du 16 mars 2021 (précédant de 8 jours la résiliation), les locataires ont informé les bailleurs qu'ils saisiraient au besoin le tribunal pour faire valoir leurs droits. Cette chronologie est éloquent.

Un indice supplémentaire réside dans le fait que les bailleurs n'avaient, selon leurs propres termes, «jamais rencontré de problèmes quelconques avec un locataire» et étaient «atterrés par la situation». De même, lors de son interrogatoire, B.X. \_\_\_\_\_ a déclaré que l'appartement litigieux avait déjà été loué à des familles avec plusieurs enfants, que lui-même et son épouse n'avaient «jamais dû être en procédure en matière de location des appartements», que lui-même n'avait «pas l'habitude des conflits», que «personne ne s'[était] plaint avant les demandeurs» et que lui-même n'avait «jamais résilié le bail des anciens locataires». L'atterrement relevé dans la lettre des bailleurs du 24 mars 2021 ne pouvait être provoqué que par les prétentions émises par les locataires. Or il ressort des considérants ci-dessus que ces prétentions étaient justifiées, en ce sens que certaines installations de l'appartement loué ne correspondaient pas à ce qui pouvait être attendu. Il est aussi établi que pour réparer les défauts, les bailleurs privilégiaient les solutions de bricolage (travaux effectués par B.X. \_\_\_\_\_ lui-même, qui s'acharnait à persévérer même après l'échec de précédentes tentatives) et ne contactaient des professionnels qu'en dernier ressort, après échec avéré des travaux de rafistolage effectués par B.X. \_\_\_\_\_ et persistance des réclamations des locataires. Dans un tel contexte, il ne fait guère de doute que la résiliation du bail a pour cause principale les nombreuses et légitimes prétentions soulevées par les locataires en relation avec le bail, les bailleurs ne souhaitant manifestement pas dépenser d'argent pour mettre l'objet du bail dans l'état auquel les locataires avaient droit. Il ressort en effet de ce qui précède que tous les problèmes n'étaient ■ de loin ■ pas résolus au moment de la résiliation et que celle-ci est intervenue en vue de stopper ce que les bailleurs considéraient comme une hémorragie. D'ailleurs,

dans leur appel, les bailleurs allèguent et prouvent que des travaux continuent d'être effectués pour remettre en état l'appartement litigieux.

4.3 Quant à la prétendue volonté des bailleurs d'«attribuer» l'appartement litigieux à leur fils C.X. \_\_\_\_\_, alléguée dans leur lettre du 8 avril 2021, il suffit de lire la réponse du 21 octobre 2021 pour se convaincre qu'il s'agit d'un prétexte. Les bailleurs y allèguent en effet que leur fils C.X. \_\_\_\_\_ a obtenu son CFC d'horloger en 2016, qu'il travaille depuis à temps plein dans une manufacture de W. \_\_\_\_\_, qu'il s'est «lancé dans la vie active en étant soutenu financièrement par ses parents, chez qui il est resté domicilié, de manière à mettre de l'argent de côté et pouvoir prendre son indépendance sereinement le moment venu» et qu'il manifestait «depuis toujours le souhait d'un jour pouvoir habiter dans la maison familiale, à laquelle il [était] très attaché». Ces allégués ne sont pas crédibles. En effet, C.X. \_\_\_\_\_, salarié depuis 2016, n'avait aucune raison de rester vivre dans l'appartement de ses parents afin de «mettre de l'argent de côté» pour pouvoir «prendre son indépendance», sauf à dire que son but était d'économiser des fonds propres pour acheter un bien immobilier autre que l'appartement litigieux. En effet, C.X. \_\_\_\_\_ a travaillé sans discontinuer durant ces dernières années, il travaille pour le même employeur (H. \_\_\_\_\_) depuis plus de quatre ans et son salaire actuel lui permet de s'acquitter d'un loyer mensuel de 1'850 francs. C'est dire que s'il l'avait voulu, C.X. \_\_\_\_\_ aurait pu prendre son indépendance et louer son propre appartement très peu de temps après l'obtention de son CFC, car il aurait très rapidement pu disposer des fonds nécessaires pour payer une éventuelle garantie de loyer. À plus forte raison, s'il l'avait voulu, il aurait pu immédiatement prendre son indépendance en louant l'appartement litigieux à ses parents (par exemple au moment où les intimés ont reçu le bail après le départ des précédents locataires), qui étaient en outre disposés à le soutenir financièrement, soit à lui consentir un loyer préférentiel, voire à lui transférer la propriété de l'appartement litigieux, en tout ou en partie gratuitement (par donation ou avance d'hoirie p. ex.).

Au surplus, le fait que C.X. \_\_\_\_\_ vivait toujours au domicile de ses parents au jour de son audition (le 17 décembre 2021), soit près de 9 mois après la résiliation du bail litigieux, illustre bien que son désir d'indépendance n'est en tout cas pas urgent, tant l'intéressé dispose largement des moyens financiers de louer un appartement à proximité du domicile de ses parents.

4.4 Vu ce qui précède, le congé donné le 24 mars 2021 est fondé sur un motif (soit le besoin de C.X. \_\_\_\_\_) qui ne constitue manifestement qu'un prétexte visant à dissimuler (maladroitement) la véritable raison du congé, à savoir la volonté des bailleurs de ne plus avoir à payer les frais de remise en état générés par les requêtes légitimes des locataires, étant précisé qu'ils avaient par le passé eu affaire à des locataires qui renonçaient à élever de telles prétentions et que B.X. \_\_\_\_\_, qui n'a «pas l'habitude des conflits», a donc résilié le bail pour se débarrasser de ces locataires, afin d'éviter d'avoir à donner suite à leurs prétentions formulées de bonne foi en relation avec le bail. Un tel congé, typique de l'abus de droit, ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection ; c'est partant avec raison qu'il a été qualifié d'abusif et annulé.

5. Les appelants se prévalent de l'article 271a al. 3 let. a CO. Aux termes de cette disposition, les lettres d et e de l'article 271a al. 1 CO ne sont pas applicables lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux.

5.1 Il ressort du texte clair de cette disposition que le législateur ne permet au bailleur de renverser la présomption d'abus instituée par l'article 271a al. 1 CO en démontrant que le congé a été donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux qu'en rapport avec les hypothèses visées aux lettres d et e de cette disposition (Conod, op. cit., n. 60 ad art. 271a CO ; Lachat, op. cit., p. 975, ch. 5.5.4 et p. 978, ch. 5.6.2). L'article 271a al. 3 let. a CO n'est partant d'aucun secours pour les appelants, à mesure qu'en l'espèce, le congé est abusif au sens de l'article 271a al. 1 let. a CO.

5.2 Par surabondance, les appelants n'ont de toute manière pas démontré que le congé avait été donné en raison du besoin urgent que leur fils C.X. \_\_\_\_\_ avait d'utiliser lui-même l'appartement litigieux (v. supra cons. 4.3).

5.3a) Toujours par surabondance, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral qui s'est appuyé sur les travaux législatifs, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité ; il suffit que, pour des motifs économiques ou d'autres raisons, on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin doit être immédiat, concret et actuel. L'exigence de l'urgence contient non seulement un aspect temporel, mais aussi une composante matérielle ; les motifs du bailleur doivent objectivement revêtir une certaine importance (arrêt du TF du 23.02.2015 [4A\_641/2014] cons. 2.2.1). Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur cherche simplement à obtenir un appartement doté d'un meilleur ensoleillement ou d'une meilleure vue (ATF 118 II 50 cons. 3c et d ; 132 III 737 cons. 3.4.3). La validité d'un congé s'apprécie en fonction des circonstances présentes au moment où le cocontractant manifeste sa volonté de résilier le bail (ATF 138 III 59 cons. 2.1 ; arrêt du TF du 24.03.2014 [4A\_569/2013] cons. 2.4). Le bailleur assume le fardeau de la preuve : c'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts du TF du 24.10.2007 [4A\_225/2007] cons. 5.2.2 ; du 27.03.2006 [4C.17/2006] cons. 3.1 et les réf. citées). Déterminer si un tel besoin peut être retenu au regard des circonstances concrètes relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 118 II 50 cons. 4). Le Tribunal fédéral a confirmé l'existence d'un besoin urgent dans les cas suivants :

- la fille du bailleur, tout juste majeure, s'apprêtait à débiter un apprentissage ; l'appartement concerné se situait près de son lieu de travail et à proximité immédiate du bailleur et des grands-parents de la jeune fille, qui avait vécu des événements perturbants auprès de sa mère ; il importait peu qu'un autre appartement dans l'immeuble ait été récemment attribué à un nouveau locataire, car le bailleur n'avait pas la jouissance de ce logement, selon la convention de répartition conclue avec les autres copropriétaires (arrêt du TF du 20.02.2006 [4C.388/2005] cons. 2.3) ;

- le bailleur voulait permettre à sa fille, qui venait d'achever ses études universitaires, de quitter le domicile parental pour s'installer avec son compagnon ; s'il était avéré, ce motif allégué par le bailleur devait l'emporter sur l'intérêt du locataire à continuer d'occuper l'appartement pris à bail (arrêt du TF du 27.03.2006 [4C.17/2006] cons. 3.4.1, trad. in MRA 2006 65 ; v. aussi arrêt du 04.03.2002 [4C.400/2001] cons. 3b et c, in Praxis 2002 635) ;

- le bailleur et son épouse voulaient couper tout lien avec le commerce de boucherie qu'ils venaient de remettre à un successeur ; en conséquence, ils avaient cédé en location à celui-ci le grand appartement situé au-dessus du commerce ; à titre de solution provisoire, les bailleurs disposaient certes d'un logement, mais celui-ci se trouvait aussi dans

l'immeuble abritant le commerce dont ils voulaient s'éloigner, comportait deux fois moins de pièces que leur ancien appartement et leur occasionnait des frais d'entreposage pour leurs meubles (arrêt du TF du 23.09.2009 [4A\_363/2009] cons. 1.2 et 1.3).

b) En l'espèce, on a vu que si C.X. \_\_\_\_\_ avait voulu habiter l'appartement litigieux, il aurait pu réaliser son souhait depuis des années et le bail litigieux n'aurait pas été conclu. Le fait que C.X. \_\_\_\_\_ vivait toujours au domicile de ses parents au jour de son audition (le 17 décembre 2021), soit près de 9 mois après la résiliation du bail litigieux, illustre en outre que son désir d'indépendance n'est en tout cas pas urgent, tant l'intéressé dispose largement des moyens financiers de louer un appartement à proximité du domicile de ses parents. De même, l'appartement litigieux abrite actuellement les époux Y. \_\_\_\_\_ et leurs cinq enfants, si bien que tant les demandeurs que leur fils semblent avoir perçu ce qu'il y avait de ridicule à alléguer que C.X. \_\_\_\_\_, lequel dispose de revenus confortables, avait un besoin immédiat, concret et actuel à occuper seul un logement aussi spacieux. Pour tenter d'éviter cet écueil, B.X. \_\_\_\_\_ a déclaré : « s'il rencontre quelqu'un et fonde une famille, il aura besoin de place ». À mesure que C.X. \_\_\_\_\_ n'est pas en couple et qu'il n'a pas d'enfant, cet argument est téméraire. C.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_ ont quant à eux opté pour un autre prétexte, à savoir que C.X. \_\_\_\_\_ « a toujours vécu avec du monde » et qu'il souhaiterait vivre en colocation dans l'appartement litigieux. Ce projet de colocation reste toutefois théorique, puisque ni l'un ni l'autre n'a donné le nom d'un candidat à la colocation avec C.X. \_\_\_\_\_ et qu'a fortiori aucun témoin n'a confirmé souhaiter s'installer en colocation avec C.X. \_\_\_\_\_ dans l'appartement litigieux. En tout état de cause, les motifs de C.X. \_\_\_\_\_ ne revêtraient objectivement pas l'importance requise.

6. Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être rejeté.

7. Les appelants joints reprochent au premier juge de ne pas leur avoir alloué de dépens pour la procédure de conciliation. Ils allèguent que, par ordonnance du 2 novembre 2021, la Chambre de conciliation les avait mis au bénéfice de l'assistance judiciaire dès le 23 avril 2021 et avait arrêté l'indemnité due à Me D. \_\_\_\_\_ à 2'001.65 francs, tout compris ; qu'avant cette date, Me D. \_\_\_\_\_ avait déjà effectué des prestations, qui n'étaient pas couvertes par l'assistance judiciaire, par 599.35 francs.

Il a déjà été dit que la facture de Me D. \_\_\_\_\_ portant sur un total de 599.35 francs est irrecevable, parce que déposée tardivement. Il en va de même des allégués relatifs à cette facture et aux activités correspondantes.

Les intimés auraient aussi pu, en première instance, d'une part, alléguer à combien se montaient leurs frais d'avocat antérieurs à l'introduction de la demande et déposer le mémoire d'honoraires y relatif et, d'autre part, conclure à ce que le Tribunal civil condamne les appelants à leur payer le montant correspondant. Ils ne l'ont toutefois pas fait, pas plus qu'ils n'ont chiffré leurs dépens. Ils sont dès lors malvenus de reprocher au premier juge de ne pas leur avoir accordé une prétention qu'ils n'ont jamais élevée. L'appel joint est dès lors mal fondé, en tant qu'il porte sur une conclusion nouvelle et que les faits à l'appui de cette conclusion ont été introduits tardivement en procédure.

8. En vertu du droit cantonal, les litiges en matière de bail à loyer portant sur des habitations ne donnent pas lieu à la perception de frais judiciaires (art. 56 LT Frais [RSN 164.1]).

9. Les parties n'ont pas déposé de mémoires d'honoraires pour la procédure d'appel. On retiendra que la pleine indemnité de dépens est, pour chacune des parties, de 2'600 francs, ce qui correspond à une activité d'environ 8 heures de la part du mandataire au tarif horaire usuel de 270 francs, plus les débours et la TVA.

Tant l'appel que l'appel joint ont été rejetés, mais la valeur litigieuse de l'appel était bien plus importante et son traitement était bien plus conséquent. En application de l'article 106 al. 2 CPC (cum art. 95 al. 1 let. b et al. 3 CPP), les intimés sont condamnés à verser une indemnité de dépens de 300 francs aux appelants pour la procédure de seconde instance. Les appelants sont quant à eux condamnés à verser aux intimés une indemnité de dépens de 2'300 francs pour cette même procédure. Après compensation, les appelants doivent encore 2'000 francs aux intimés.

La demande d'assistance judiciaire des intimés doit être rejetée, faute pour les intimés d'avoir respecté les exigences de l'article 119 al. 5 CPC. En effet, au stade de l'appel, les requérants n'ont fourni aucun allégué et aucun moyen de preuve propre à prouver leur indigence. Le minimum eût été de déposer le formulaire d'assistance judiciaire en usage dans le canton et disponible en ligne, dûment rempli, et d'y joindre à tout le moins les annexes exigées en page 7 dudit formulaire, soit notamment des documents fiscaux, bancaires, les preuves relatives aux revenus, à la fortune et aux charges (nature, ampleur, paiement effectif par les requérants). Les dépens sont de toute manière recouvrables, ne serait-ce que par compensation avec les loyers futurs.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel
2. Rejette l'appel joint.
3. Statue sans frais.
4. Rejette la requête d'assistance judiciaire des intimés.
5. Condamne les appelants, solidairement, à verser aux intimés une indemnité de dépens de 2'000 francs pour la procédure d'appel, après compensation.

Neuchâtel, le 8 juillet 2022

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.