

NE_GERICHTE CACIV.2022.27 vom 13. Juni 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.27

FR: NE_GERICHTE CACIV.2022.27 du 13 juin 2022

IT: NE_GERICHTE CACIV.2022.27 del 13 giugno 2022

Volltext

A. Depuis mars 2007, les administrateurs de X. _____ SA ■ qui s■appelait alors A.X. _____ SA, la société ayant changé de nom en 2012 ■ étaient Y. _____, délégué (signature collective à deux), A. _____, secrétaire (idem) et B. _____, président (signature individuelle). Y. _____ était en outre engagé en qualité de directeur de la société et recevait un salaire pour cette fonction (non contesté).

B.a) Le 18 janvier 2008, X. _____ SA, en tant que locataire, et C. _____ SA, en tant que bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux à usage industriel, soit une partie d■un immeuble situé à la rue [aaaaa], à Z. _____. Le loyer mensuel convenu était de 3'929 francs, plus 150 francs de frais accessoires, soit 4'079 francs au total et le début du bail était fixé rétroactivement au 1er janvier 2008.

b) Dans le courant de l■année 2010, Y. _____ a acheté l■immeuble à C. _____ SA.

c) Un nouveau contrat de bail a été signé le 1er décembre 2010, pour les mêmes locaux, entre Y. _____, bailleur, et X. _____ SA, locataire, agissant par Y. _____ et A. _____. Selon le contrat, le loyer mensuel était fixé à 9'600 francs, plus 250 francs de charges forfaitaires (comprenant le déneigement et des « Divers »), soit 9'850 francs au total. Le bail débutait le 1er janvier 2011 pour se terminer le 31 décembre 2016, avec renouvellement tacite de cinq ans au terme, puis de cinq ans en cinq ans. Le contrat contenait une clause d■indexation du loyer à l■IPC et prévoyait que le loyer pourrait être augmenté conformément à la loi si le bailleur entreprenait des travaux de rénovation ou de modification ou fournissait des prestations supplémentaires. Les parties convenaient « d■adopter dans leurs relations la forme écrite ».

d) Dès le 1er janvier 2011, X. _____ SA a versé 9'000 francs par mois au bailleur, à titre de loyer (non contesté ; relevés comptables des paiements par X. _____ SA, jusqu■à novembre 2019).

C.a) Le 9 juin 2011, Y. _____ a été licencié avec effet immédiat de son poste de directeur de X. _____ SA (non contesté) ; il s■est ensuite trouvé en incapacité de travail, à 100 %, du 10 juin 2011 au 30 avril 2013, puis encore à 50 % jusqu■au 31 juillet 2013, pour cause de maladie.

b) En mai 2013, les pouvoirs d■administrateur de Y. _____ ont été radiés du registre du commerce. A. _____ devenait administrateur délégué, avec signature individuelle, et D. _____ directeur général, avec signature collective à deux.

D.a) Dans le cadre d■un litige entre les parties au bail, X. _____ SA a fait ouvrir en novembre 2014 un compte de consignation auprès d■une banque, un loyer de 9'000 francs étant consigné valeur 19 décembre 2014.

b) Dans des observations du 11 février 2015 à la Chambre de conciliation, Y. _____ a mentionné que X. _____ SA versait 9'000 francs de loyer par mois, sans l'accord du bailleur, et qu'il se réservait de réclamer les arriérés.

c) Le 7 octobre 2015, Y. _____ a sommé X. _____ SA de lui verser la somme de 49'300 francs, plus intérêts, représentant le solde impayé sur le loyer, soit 850 francs par mois depuis le 1er janvier 2011. X. _____ SA n'a pas payé et a continué à verser 9'000 francs par mois pour le loyer (non contesté).

d) Y. _____ a ensuite fait notifier, le 7 avril 2016, un commandement de payer à X. _____ SA, pour la somme de 51'000 francs, plus intérêts ; la poursuivie a fait opposition. Une requête de mainlevée de l'opposition a été rejetée le 4 octobre 2016 par le Tribunal civil. Un recours de Y. _____ contre cette décision a été rejeté par arrêt de l'Autorité de recours en matière civile du 23 novembre 2016 ; il a alors été retenu que le poursuivant n'avait pas établi qu'il aurait soulevé avant le 11 février 2015, soit pendant plus de quatre ans, une quelconque objection au versement mensuel de 9'000 francs ; il n'était pas arbitraire de retenir qu'il était au moins vraisemblable que le bailleur avait, dans l'intervalle, accepté une réduction du loyer à ces 9'000 francs.

e) X. _____ SA a ensuite continué à verser 9'000 francs par mois au bailleur, sans que cela entraîne de nouvelles démarches de celui-ci. En particulier, le bail n'a pas été résilié (non contesté).

E.a) Le 26 février 2018, X. _____ SA a écrit à Y. _____ que l'installation de détection incendie qui se trouvait dans les locaux était devenue obsolète ; sa maintenance n'était assurée que jusqu'à la fin de l'année en cours ; l'installation faisait partie intégrante de l'immeuble et elle devait être mise en conformité ; la locataire avait demandé une offre pour un nouveau système, offre qu'elle annexait ; il était demandé que les travaux se déroulent durant la fermeture estivale de l'entreprise, en juillet 2018.

b) Le bailleur a fait envoyer à la locataire, le 12 septembre 2018, un contrat de maintenance de l'entreprise E. _____ pour l'entretien d'une nouvelle installation de détection incendie, le coût annuel étant de 1'688.84 francs. X. _____ SA n'a pas signé le contrat (non contesté).

c) Il a ensuite fait changer l'installation de détection incendie, à ses frais, vraisemblablement pendant la fermeture de fin d'année 2018.

F.a) En mai 2018, la locataire avait signalé au bailleur une fuite d'eau importante depuis le toit, « à cause du mauvais temps », l'eau coulant dans les câbles électriques ; une entreprise est intervenue rapidement, mais le toit a continué à couler, malgré aussi des interventions ultérieures ; la locataire s'est adressée à plusieurs reprises au bailleur à ce sujet, entre juillet 2018 et février 2019.

b) Entre décembre 2018 et juin 2019, Y. _____ a fait procéder à des travaux sur la toiture du bâtiment entier. Selon lui, il en est résulté des factures de 161'864 francs au total (en fait, c'est 161'865 francs, mais c'est le montant susmentionné qui a été allégué par le bailleur). La toiture devait être assainie, mais aussi isolée, ce qui devait permettre au propriétaire de recevoir une contribution de 50'340 francs ■ soit 29,9 % d'un investissement de 168'403 francs ■ de la part de l'État pour l'isolation thermique, moyennant des pièces à fournir après l'achèvement des travaux. Y. _____ a par la suite déclaré avoir effectivement reçu une subvention de 50'340 francs. Le solde à sa charge était ainsi, selon lui, de 111'524

francs (161'864 ■ 50'340).

G.a) Le 22 août 2019, Y. _____ a adressé à X. _____ SA une notification de modification de loyer ou de nouvelles prétentions, sur formule officielle. Il y mentionnait, à la rubrique « MODIFICATION DE LOYER », un ancien loyer de 9'600 francs par mois, plus 250 de francs de charges, soit au total 9'850 francs, et un nouveau loyer de 10'050.40 francs, plus 250 francs de charges, soit au total 10'300.40 francs, avec entrée en vigueur au 1er octobre 2019 ; le motif de la hausse de loyer était « Travaux à plus-value (Toiture) ». Au chapitre des « NOUVELLES PRÉTENTIONS », il était indiqué : « Introductions (sic) dans les frais accessoires des frais d'entretien de la détection incendie (selon facture) ».

b) X. _____ SA a contesté la hausse de loyer, en s'adressant le 20 septembre 2019 à la Chambre de conciliation du Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz. Elle concluait à ce que la majoration du loyer soit déclarée injustifiée, sous suite de frais et dépens. Quant à Y. _____, il a conclu à ce qu'il soit dit que la majoration de loyer et la nouvelle prétention notifiées le 22 août 2019 étaient valables, que le loyer soit fixé à 10'050 francs, plus 250 francs de charges à forfait, dès le 1er octobre 2019 et qu'il soit dit que les frais d'entretien du système de détection étaient à la charge de la locataire dès le 1er octobre 2019, sous suite de frais et dépens. Aucun arrangement n'est intervenu.

H.a) Après avoir obtenu une autorisation de procéder, délivrée le 19 décembre 2019, Y. _____ a déposé le 27 janvier 2020 devant le Tribunal civil une demande contre X. _____ SA.

Il concluait à ce qu'il soit dit que la majoration de loyer et la nouvelle prétention notifiées le 22 août 2019 étaient valables, que le loyer soit fixé à 9'910 francs, plus 250 francs de charges à forfait, dès le 1er octobre 2019 et qu'il soit dit que les frais d'entretien du système de détection étaient à la charge de la locataire dès le 1er octobre 2019, sous suite de frais et dépens.

Le demandeur alléguait le loyer fixé par le bail du 1er décembre 2010, la notification du 22 août 2019, qu'au sens du bail, une augmentation pouvait intervenir moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois, que l'augmentation était justifiée par des travaux de plus-value, s'élevant à 161'864 francs, que l'assainissement et l'isolation de la toiture généraient une diminution théorique des besoins en chauffage, d'environ 44 %, qu'une plus-value énergétique devait être prise en compte à raison de 70 % de 111'524 francs ■ soit le coût des travaux, moins la subvention étatique ■ et que cela représentait 78'067 francs, qu'en fonction d'un amortissement sur 30 ans, un taux de 4,77 % devait être appliqué sur la dernière somme ci-dessus, ce dont il résultait une hausse mensuelle de 310 francs, qu'une nouvelle installation de détection incendie avait été rendue nécessaire du fait des besoins spécifiques de la locataire, que cette installation avait été payée par le bailleur, qu'elle nécessitait une maintenance, que la défenderesse n'avait pas donné suite à une offre à ce sujet et que, de ce fait, une nouvelle prétention avait été notifiée.

Il déposait notamment un extrait d'un document établi par F. _____, soit un chapitre intitulé « 7. Concept d'assainissement, 7.1 Variante 1. Isolation de la toiture avec remplacement des VELUX et des coupoles », qui ne mentionnait pas à quel bâtiment il se rapportait, établissait un bilan thermique du bâtiment, indiquait que selon les offres fournies pour l'isolation de la toiture, il fallait compter un investissement total de 506'924 francs, y compris 27'000 francs pour le remplacement des Velux et des coupoles, et que cela représent[ait] une diminution théorique des besoins de chauffage d'environ 44 % ».

Il produisait aussi des factures en rapport avec la « Rénovation du toit et pose de panneaux sandwich », ainsi qu'avec les frais d'utilisation d'un camion-grue, de même qu'un tableau des « Wertvermehrende Investitionen », émanant de « mietrechtpraxis/mp », mentionnant notamment un taux de 4,77 % pour un investissement sur 30 ans, avec un taux d'intérêt de référence de 1 %.

b) Dans sa réponse valant aussi demande reconventionnelle du 5 mars 2020, X. SA a conclu au rejet de la demande, à ce que le loyer mensuel de référence soit fixé à 8'641 francs, plus charges forfaitaires de 250 francs, dès le 1er octobre 2019, et à ce que le demandeur soit condamné à l'ensemble des frais et dépens.

Elle alléguait notamment la conclusion des baux de 2008 et 2010, avoir, dès le début du bail signé en 2010, versé, avec l'accord du bailleur, un loyer de 9'000 francs, y compris 250 francs pour les frais accessoires, la procédure de poursuite de 2016, les fuites du toit survenues en 2018, selon elle en raison d'un défaut d'entretien imputable au bailleur, que les travaux effectués par le bailleur au printemps 2019 avaient mis fin aux infiltrations d'eau, mais ne justifiaient pas une augmentation de loyer, que la diminution théorique des besoins de chauffage, de 44 % selon le bailleur, avait été calculée sur un investissement de 500'000 francs, le bailleur n'ayant pas entrepris les travaux prévus par le calcul, que le bailleur avait dû remplacer une installation de détection incendie déjà amortie et qui était en fin de vie, que le coût de ce remplacement et des contrats de maintenance incombait au bailleur, que le forfait de 250 francs pour les charges couvrait les frais de maintenance, ceux-ci étant compris dans les « Divers », la notification du 22 août 2019 mentionnant d'ailleurs bien 250 francs pour les nouvelles charges, que le coût de maintenance de la nouvelle installation ne constituait pas une charge nouvelle, vu l'existence d'une installation précédente, que le loyer devait être réduit en fonction de la baisse de l'IPC, de 104.2 en décembre 2010 à 102.9 en janvier 2020, que le taux hypothécaire de référence était passé, durant la même période, de 4,5 à 1,25 % et que tout cela justifierait une réduction de loyer de 29,26 %.

La défenderesse produisait diverses preuves littérales, auxquelles il a déjà été fait référence plus haut.

c) Dans sa réplique du 15 mai 2020, le demandeur a notamment allégué que le bail prévoyait la forme écrite pour les relations entre les parties, que la locataire avait réduit le loyer de manière unilatérale et sans observer la forme écrite, que les infiltrations d'eau avaient résulté de conditions atmosphériques exceptionnelles, que la défenderesse payait la maintenance d'un système d'alarme effraction et qu'elle avait demandé que le nouveau système de détection incendie soit compatible avec celui concernant l'alarme effraction.

Le demandeur concluait alors à ce qu'il soit dit que la majoration de loyer et la nouvelle prétention notifiées le 22 août 2019 étaient valables, que le loyer mensuel net de référence soit fixé à 9'910 francs, plus 250 francs de charges à forfait, dès le 1er octobre 2019 et que la défenderesse soit condamnée à l'ensemble des frais et dépens.

d) La défenderesse a dupliqué le 8 juin 2020. Elle alléguait notamment que les parties n'avaient jamais respecté la forme écrite, dans leurs relations contractuelles, et que le système de détection effraction était sa propriété, raison pour laquelle elle en assumait les coûts. Elle confirmait les conclusions prises dans sa réponse.

e) Le 24 juin 2020, le demandeur a déposé des explications sur les faits de la duplique.

f) La défenderesse a ensuite déposé un mémoire de faits nouveaux, le 14 janvier 2021, en rapport avec des problèmes de fonctionnement du système de détection incendie, dus selon elle à un manque d'entretien de ce système par le bailleur, lequel n'avait pas conclu de contrat de maintenance ; selon elle, les dysfonctionnements avaient provoqué de fausses alarmes, qui avaient entraîné des interventions des pompiers. Le demandeur s'est déterminé le 11 février 2021 ; selon lui, les frais d'entretien de l'installation incombait à la défenderesse, selon la notification du 22 août 2019. La défenderesse a contesté la position du demandeur, par courrier du 26 février 2021.

g) Le Tribunal civil a statué sur les preuves, le 29 avril 2021.

h) À l'audience du 8 juin 2021, les parties ont confirmé leurs conclusions respectives.

Le Tribunal civil a entendu la témoin H. _____, employée de commerce chez la défenderesse, qui a notamment confirmé qu'elle avait toujours préparé le paiement de 9'000 francs pour le loyer ; elle a aussi évoqué les infiltrations d'eau dans l'usine et les dérangements de l'alarme incendie, en précisant qu'elle avait déduit du montant du loyer les sommes que la défenderesse avait dû verser pour l'intervention des pompiers, causée par ces dérangements.

Le juge a en outre interrogé Y. _____, qui a donné des explications au sujet des travaux effectués sur le toit de l'immeuble ■ réfection complète, avec pose de « panneaux sandwich » destinés à isoler le bâtiment ■ et confirmé que le système incendie avait été changé ; selon lui, A. _____ avait accepté le montant du loyer prévu par le bail signé en 2010, mais lui-même avait momentanément accepté que seuls 9'000 francs soient payés, en raison de problèmes économiques de la société et de A. _____ ; s'il n'avait pas, ensuite, demandé le paiement du loyer complet, c'était parce qu'il avait été licencié en juin 2011 et avait ensuite souffert d'une dépression, ne s'occupant pas de ce dossier pendant plusieurs années.

i) Le Tribunal civil a tenu une deuxième audience, le 26 octobre 2021. Il a alors entendu la témoin G. _____, assistante administrative auprès de la défenderesse depuis 2015 ; elle a fait des déclarations allant dans le même sens que celles de H. _____.

j) Lors d'une troisième audience, tenue le 9 novembre 2021, le Tribunal civil a interrogé A. _____, pour la défenderesse ; l'intéressé a notamment déclaré que le demandeur avait acheté l'immeuble sans lui en parler, puis lui avait fait signer un nouveau bail ; il avait signé ce nouveau bail « en pleine confiance », sans avoir connaissance du montant de l'ancien loyer ; quand il avait, ensuite, appris que le loyer avait plus que doublé par rapport au bail précédent, il avait été convenu ■ par téléphone entre le demandeur et lui-même ■ que la société paierait un loyer de 9'000 francs, « mais pas plus haut » ; un accord tacite était intervenu à ce sujet ; ensuite, dès janvier 2011, la défenderesse avait toujours payé les 9'000 francs et le bailleur ne l'avait contesté qu'en 2015 ; le bâtiment abritant l'usine n'avait pas été régulièrement entretenu.

La juge a ordonné la clôture de l'administration des preuves, les parties ont plaidé et la juge a prononcé la clôture des débats.

I. Par jugement motivé du 18 février 2022, adressé aux parties le même jour, le Tribunal civil a admis partiellement la majoration du loyer notifiée par avis du 22 août 2022, admis la diminution du loyer requise par la défenderesse, fixé le loyer net à 8'641 francs ■ taux hypothécaire de référence : 1,5 % ; IPC 109.0, juillet 2019 ■, frais accessoires forfaitaires

de 250 francs en sus, dès le 1er octobre 2019, rejeté la demande et la demande reconventionnelle pour le surplus, arrêté les frais de la cause à 5'370 francs et mis ceux-ci à la charge du demandeur pour 2'685 francs et à celle de la défenderesse pour 2'685 francs et dit que les dépens étaient compensés. Les considérants seront repris plus loin, dans la mesure utile.

J.a) Le 23 mars 2022, Y. _____ appelle du jugement susmentionné. Il conclut à son annulation, à ce que soit validée la majoration de loyer de 310 francs, avec effet au 1er octobre 2019, et que le loyer mensuel soit fixé à 9'910 francs, plus un forfait de 250 francs pour les frais accessoires, au rejet de la demande de diminution de loyer, à ce que la défenderesse soit condamnée à s'acquitter de la différence de loyer, soit mensuellement 310 francs, d'octobre 2019 à l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5 % dès le 1er octobre 2019, et qu'il soit dit que les frais d'entretien du système de détection incendie sont à charge de la défenderesse, avec intérêts à 5 % dès le 1er octobre 2019, avec suite de frais et dépens des deux instances.

b) Dans sa réponse du 3 mars 2022, l'intimée conclut à ce que les conclusions nos 3, 4 et 5 de l'appel soient déclarées irrecevables, au rejet, pour le surplus, de l'appel en toutes ses conclusions et à la condamnation de l'appelant à tous frais et dépens.

c) Par courrier du 5 mai 2022, le juge instructeur a indiqué aux parties qu'un second échange d'écritures ne lui paraissait pas nécessaire et qu'il serait statué ultérieurement, sur pièces et sans débats, sous réserve du droit de réplique inconditionnel à exercer dans les dix jours, le cas échéant.

d) L'appelant a répliqué le 16 mai 2022. L'intimée n'a pas dupliqué dans le délai qui lui avait été fixé à cet effet.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, dans une affaire patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 francs, l'appel est recevable à cet égard (art. 311 ss CPC). La recevabilité des conclusions 3 à 5, contestée par l'intimée, sera examinée plus loin, dans la mesure nécessaire.

2.a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, in : CR CPC, 2e éd., n. 5 Intro art. 308-334).

b) La cause était soumise à la procédure simplifiée, applicable, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer et concernant la protection contre les loyers abusifs (art. 243 al. 2 let. c CPC). Dans un tel cadre, le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC). Il peut se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués, ceci en principe spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le juge doit, le cas échéant, les inciter en les interpellant ; il n'a cependant pas à procéder à des investigations de sa propre initiative ; la maxime inquisitoire sociale profite aux deux parties, mais elle ne concerne que les faits et les preuves, pas les conclusions, même si le Tribunal fédéral admet parfois un devoir d'interpellation du juge sur des conclusions imparfaites ; le tribunal doit appliquer la maxime inquisitoire sociale avec retenue, lorsqu'une partie est assistée d'un

avocat ou d'un autre spécialiste (Tappy, in : CR CPC, 2^eéd., n. 23 ss ad art. 247).

c) Même quand la cause a été instruite en procédure simplifiée, la question des faits et moyens nouveaux en procédure d'appel est réglée par l'article 317 CPC ; l'article 247 al. 2 CPC ne joue donc pas de rôle en seconde instance (Tappy, op. cit., n. 32 et 33 ad art. 247). L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie d'alléguer de nouveaux faits et de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : ce n'est admissible qu'à la double condition que les allégués et preuves soient produits sans retard et qu'ils n'aient pas pu être invoqués 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).

d) L'appel doit être motivé (art. 311 al. 1 CPC). L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation (ou des motivations alternatives) de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge ou en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (arrêt du TF du 19.08.2021 [4D_9/2021] cons. 3.3.1).

3. Loyer de base

a) Le Tribunal civil a considéré que, vu les circonstances entourant sa conclusion, le contrat de bail du 1^{er} décembre 2010 constituait un contrat avec soi-même, illicite au regard des articles 717 et 718b CO, et donc nul au sens de l'article 20 CO ; le loyer mensuel net de 9'600 francs, invoqué par le demandeur, devait donc être écarté. En outre, le loyer net de 9'600 francs était nul au regard des articles 261 et 269d CO, car le contrat conclu en 2010 ne constituait pas un nouveau contrat, mais une majoration de loyer : quand le demandeur avait acheté l'immeuble, le contrat de bail de 2008 lui avait été transféré de plein droit (art. 261 CO) ; le contrat de 2010 reprenait tous les éléments et le contenu de celui de 2008, sauf le loyer net, qui était sensiblement augmenté ; la majoration du loyer n'avait pas été notifiée sur formule officielle. Le Tribunal civil a ensuite retenu que le loyer mensuel brut convenu entre les parties était de 9'000 francs, soit 8'750 francs de loyer net et 250 francs de frais accessoires, car c'était ce montant qui avait toujours été payé. Même s'il fallait considérer le loyer net figurant dans le contrat de 2010 comme valable, la défenderesse avait démontré que les parties avaient modifié le loyer brut, le faisant passer à 9'000 francs, ceci au moins par actes concluants ; une modification du contrat par actes concluants était possible, même si les parties avaient, dans ce contrat, réservé la forme écrite pour leurs relations.

b) L'appelant soutient, en substance, que le Tribunal civil ne pouvait pas soulever une nullité dont aucune partie ne se prévalait, que le contrat était valable du point de vue du droit des sociétés (il avait été conclu par écrit, ne portait pas préjudice à la société et avait, de toute manière, été ratifié par un autre administrateur), que l'utilisation d'une formule officielle pour la majoration du loyer, en 2010, n'était pas nécessaire (la modification du contrat pouvait être consensuelle entre les parties ; les deux parties avaient ici signé le nouveau bail en connaissance de cause ; l'autre administrateur signataire était rompu aux affaires), que le loyer net de 9'600 francs n'avait pas été modifié par un contrat oral, pour toute la durée du contrat (il y avait seulement eu accord du bailleur à une « diminution provisoire » du loyer brut à 9'000 francs, dont on ne pouvait pas déduire l'admission d'un tel loyer pour toute la durée du contrat) et que, de toute manière, vu la forme écrite réservée, un accord oral sur une diminution du loyer n'aurait pas été possible.

c) L'intimée conteste les arguments de l'appelant.

d) Lorsque la loi ne subordonne pas la conclusion du contrat à l'observation d'une forme particulière (art. 11 al. 1 CO) — ce qui est le cas du contrat de bail à loyer —, une telle exigence peut néanmoins résulter de la convention des parties (cf. art. 16 al. 1 CO). Convenir d'une forme spéciale selon cette norme ne requiert aucune forme particulière et l'accord peut résulter d'actes concluants. La présomption posée par l'article 16 CO, selon laquelle la forme réservée est une condition de la validité du contrat, peut être renversée par la preuve que les parties ont renoncé, après coup, à la réserve de la forme, que ce soit expressément ou par actes concluants (arrêt du TF du 15.03.2017 [4A_619/2016]cons. 7.3.1.2), par exemple en exécutant les prestations nonobstant le vice (arrêt du TF du 09.12.2011 [4D_75/2011]cons. 3.2.2). Si la conclusion d'une forme réservée est établie, le fardeau de la preuve de la modification ou de la suppression d'une telle forme incombe à la partie qui se prévaut de la validité de l'acte passé oralement ou par actes concluants (arrêt du TF du 06.03.2013 [4A_663/2012]cons. 5.2.1).

e) D'après l'article 1er CO, un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté ; cette manifestation peut être expresse ou tacite. Une manifestation de volonté tacite ne peut être retenue qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (arrêt du TF du 24.04.2019 [4A_156/2018]cons. 6.5, qui se réfère à ATF 123 III 53cons. 5a).

f) En l'espèce, il est établi que le loyer prévu par le contrat de bail conclu le 1er décembre 2010 était de 9'600 francs par mois, plus 250 francs de charges forfaitaires. Ce contrat a été signé par l'appelant à deux titres, soit comme bailleur, d'une part, et comme administrateur délégué de la locataire, d'autre part ; A. _____, administrateur secrétaire de l'intimée, l'a aussi signé comme représentant de celle-ci. À ce moment-là, l'appelant avait tout récemment acquis l'immeuble et donc repris le bail alors en vigueur, qui datait de janvier 2008 (art. 261 al. 1 CO) ; ce bail prévoyait un loyer mensuel de 3'929 francs, plus 150 francs de frais forfaitaires. Le nouveau bail faisait ainsi plus que doubler le loyer. L'appelant ne soutient pas que A. _____, au moment de signer le contrat du 1er décembre 2010, aurait eu connaissance du bail de janvier 2008 ou même seulement du loyer que celui-ci prévoyait (ce qui n'étonne pas, dans la mesure où l'entreprise était dirigée au quotidien par l'appelant, administrateur délégué et directeur).

L'intimée soutient qu'un accord a ensuite été passé pour faire passer le loyer à 9'000 francs, dont 250 francs de frais accessoires forfaitaires. Lors de son interrogatoire,

A. _____ a déclaré que cet accord avait été conclu par téléphone avec l'appelant. Ce dernier a admis, lors de son interrogatoire et encore dans son mémoire d'appel, qu'il avait accepté une « diminution provisoire » du loyer à 9'000 francs, en raison de difficultés financières de l'intimée, ce qui contredit son allégué 39 de la réplique, dans lequel il disait n'avoir « jamais consenti à cette réduction ». En tout cas, il faut retenir que, dans le courant du mois de décembre 2010, A. _____ doit avoir eu connaissance du loyer précédent et qu'il a sans aucun doute contacté l'appelant pour l'interpeller à ce sujet. La teneur exacte de leur discussion n'est pas établie, mais le fait est que c'est la somme de 9'000 francs qui a été payée au bailleur le 1er janvier 2011, comme premier loyer comprenant les frais accessoires, sans susciter aucune réaction de la part du destinataire du versement. Par la suite, c'est aussi un loyer de 9'000 francs, charges comprises, qui a été versé au bailleur, lequel n'a pas réagi pendant plus de quatre ans. Il n'a pas même formulé d'objection au loyer payé, après avoir été licencié de son poste de directeur en juin 2011, alors que son intérêt à la bonne marche de l'entreprise s'en trouvait diminué, pas plus qu'il n'a demandé le retour au loyer prévu par le bail, en mai 2013, quand ses pouvoirs d'administrateur ont été radiés du registre du commerce (une incapacité de travail de juin 2011 à juillet 2013 est établie par des certificats médicaux qu'il a déposés ; ces certificats ne disent rien du genre d'affection dont il souffrait, ni des conséquences de cette affection sur sa capacité à gérer ses affaires, sauf le fait que le 19 juin 2012, son médecin estimait qu'il ne devrait pas assister à des séances de conseil d'administration et que, le 11 juillet 2012, le même médecin disait qu'il ne devait plus assister aux assemblées des actionnaires, vu son état ; l'appelant ne peut pas en tirer qu'il aurait, durant toute cette période, été incapable de s'occuper de ses affaires et en particulier de réclamer le paiement du loyer qu'il estimait dû). Ce n'est finalement que dans des observations du 11 février 2015 à la Chambre de conciliation que l'appelant a mentionné que l'intimée lui versait 9'000 francs de loyer par mois, sans son accord, et qu'il se réservait de réclamer les arriérés (cf. arrêt de l'ARMC du 23.11.2016, let. Bd), puis que le 7 octobre 2015 qu'il a sommé l'intimée de lui verser le solde selon lui impayé sur le loyer, soit 850 francs par mois depuis le 1er janvier 2011 (idem, let. Bd) (on notera au passage que ces démarches contredisent les propos actuels de l'appelant, qui admet avoir accepté une baisse momentanée du loyer). Après l'échec d'une procédure de poursuite et de mainlevée, qu'il a initiée en 2016, l'appelant a ensuite encore attendu près de trois ans, soit jusqu'en août 2019, pour notifier à l'intimée une hausse de loyer se référant au loyer figurant dans le bail signé le 1er décembre 2010, ceci alors que l'intimée avait toujours versé 9'000 francs par mois. L'appelant n'a au surplus jamais initié de procédure au fond pour le recouvrement de l'impayé qu'il allègue.

Il faut donc retenir que, pendant plus de quatre ans, l'appelant, malgré son éloignement des affaires de l'intimée, a admis que celle-ci lui verse un loyer mensuel constant et inférieur à celui prévu par le contrat et que les parties sont convenues que le loyer devait être de 9'000 francs, charges comprises, dès le début du bail, soit dès le 1er janvier 2011. L'accord a au moins été tacite, par actes concluants (paiement des 9'000 francs par la locataire et acceptation sans restrictions par le bailleur, pendant plus de quatre ans). Il y avait d'ailleurs une certaine logique à ce que le loyer admis par les parties ait été inférieur à celui figurant dans le bail : au moment de signer celui-ci, A. _____ n'avait pas connaissance du fait que son associé, devenu bailleur, avait, dans le contrat du 1er décembre 2010, plus que doublé le loyer, après avoir acheté l'immeuble la même année, vraisemblablement en novembre ; il est plus que vraisemblable qu'une discussion sérieuse

a eu lieu entre les intéressés, lorsque A. _____ a pris connaissance du loyer fixé par le bail de 2008, peu après avoir signé celui de 2010 ; l'appelant devait alors comprendre qu'il n'avait pas agi de manière conforme aux intérêts de la société dont il était lui-même administrateur délégué et directeur ; il a sans doute préféré éviter des ennuis.

Le contrat de bail signé le 1er décembre 2010 réservait certes, à son chiffre 6, la forme écrite pour les relations entre les parties. Cependant, il est déjà très douteux que les parties à ce contrat aient eu, au moment de signer, une réelle et commune volonté en rapport avec cette réserve : l'appelant, à ce moment-là, dirigeait effectivement l'entreprise comme administrateur délégué et directeur et il était en même temps le bailleur des locaux loués à cette entreprise ; il n'y aurait guère eu de sens à ce que Y. _____ entende que le même Y. _____ s'adresse à lui par écrit pour régler les questions relatives au bail. On peut aussi se demander si, de la part de l'appelant, il n'y a pas un abus de droit à invoquer la clause prévoyant la forme écrite (art. 2 CC). Quoi qu'il en soit, il faut admettre que même si les parties, le 1er décembre 2010, étaient convenues de la forme écrite pour leurs relations contractuelles, rien ne les empêchait d'y renoncer par la suite et que leur comportement après la signature du contrat démontre qu'elles y ont effectivement renoncé, à tout le moins par actes concluants.

En conséquence, on retiendra que les parties sont convenues d'un loyer mensuel de 9'000 francs, comprenant 8'750 francs de loyer net et 250 francs de frais accessoires forfaitaires, conditions applicables dès le début du bail, soit dès le 1er janvier 2011. Il est dès lors inutile d'examiner si la clause du contrat de bail de 2010 concernant le loyer était nulle ou non, à l'origine, pour les motifs retenus en première instance.

4. Frais accessoires

a) En bref, le Tribunal civil a retenu que, faute notamment d'un accord contraire, les frais de maintenance du système de détection incendie étaient d'ores et déjà compris dans le montant forfaitaire de 250 francs prévu par les contrats pour les frais accessoires, pour le déneigement et des divers. Au surplus, il était curieux que l'introduction d'une nouvelle prétention dans le forfait de frais accessoires n'augmente pas celui-ci (comparaison entre les frais accessoires anciens et nouveaux, dans la formule de notification du 22 août 2019).

b) L'appelant soutient que les frais d'entretien du système de détection incendie, de 1'688.84 francs par an et donc 140.50 francs par mois, ne peuvent raisonnablement pas être compris dans le forfait mensuel de 250 francs prévu par le contrat de bail du 1er décembre 2010 (forfait qui, selon le texte du contrat, comprend les frais de déneigement, mais pas ceux des contrats de maintenance). Le client de la société de maintenance est l'intimée, laquelle, en tant que locataire des locaux, profite directement et uniquement de la détection incendie. L'appelant a signifié le 22 août 2019 à l'intimée l'introduction des frais d'entretien du système dans les frais accessoires du contrat de bail, ceci par formule officielle. Par simplification, on peut admettre qu'un locataire acquitte directement des frais accessoires auprès du fournisseur d'une prestation et c'est bien ce qui est prévu en l'espèce.

c) L'intimée conteste les arguments de l'appelant.

d) À titre préalable, on observera que, contrairement à ce que soutient l'appelant, ce n'est pas uniquement le locataire qui profite d'un système de détection incendie ; le propriétaire et bailleur y a aussi un intérêt, soit celui qu'un début d'incendie soit détecté à temps et

que son immeuble ne brûle pas ou pas entièrement. Sur ce point, l'appelant plaide contre l'évidence.

Le bail prévoit un forfait de 250 francs pour le déneigement et des « Divers » non spécifiés. L'appelant ne critique pas la constatation de fait de la première juge, selon laquelle l'intimée s'est acquittée, pendant des années, de frais accessoires qu'elle assumait en fait elle-même, s'agissant du déneigement, et qu'elle continue à se charger d'une partie du déneigement, une autre partie étant maintenant assumée par le bailleur. Un premier système de détection incendie était en place jusqu'à fin 2018 ou début 2019, quand il a été remplacé par une autre installation équivalente (l'appelant n'a pas établi qu'il s'agirait d'un système différent, quant à son but ou ses performances ; on retiendra qu'un système obsolète et dont la maintenance ne serait plus assurée a été remplacé par un nouveau système ayant exactement la même fonction). L'appelant ne prétend pas que l'intimée aurait dû assumer des coûts quelconques pour la maintenance de l'ancien système, ce dont il faut déduire qu'il les assumait lui-même et qu'ils étaient compris dans le poste « [d]ivers » prévu par le bail ; l'appelant n'a rien allégué et encore moins prouvé en rapport avec ces coûts, de sorte qu'on ne peut pas retenir qu'ils seraient plus élevés avec le nouveau système qu'avec l'ancien. Cela enlève toute justification à de nouvelles prétentions du bailleur et l'appel, sur ce point, doit être rejeté, ce qui dispense d'examiner l'admissibilité d'une notification de prétentions supplémentaires non chiffrée, ainsi que celle de la recevabilité de la conclusion no 5 du mémoire d'appel.

5. Adaptation du loyer

5.1. Le Tribunal civil a retenu que le loyer mensuel net devait être fixé à 8'641 francs. Sur la base d'un loyer net de 8'750 francs, le demandeur pouvait prétendre à une hausse de 220 francs, alors que la défenderesse pouvait requérir une baisse de 1'010 francs. Le loyer net serait ainsi de 7'960 francs, mais il ne pouvait être statué ultra petita, de sorte que le loyer net devait être fixé au montant articulé dans la conclusion reconventionnelle, soit 8'641 francs.

5.2.a) S'agissant de la diminution de loyer demandée par la défenderesse, le Tribunal civil a pris en compte la baisse du taux hypothécaire de référence, de 3,25 % à la date de conclusion du bail du 18 janvier 2008 à 1,5 % à celle de la notification de la hausse de loyer, ce qui conduisait à une baisse de loyer de 21 %. Cette baisse était partiellement compensée par une hausse de 9,75 %, liée à la variation de l'IPC, qui était à 106.4 en septembre 2007, indice de référence mentionné dans le contrat de 2008, puis à 109.0 en juillet 2019, soit au moment de la notification de la hausse de loyer. La diminution justifiée du loyer net était ainsi de 11,25 %, soit 1'010 francs par mois.

b) L'appelant reproche à la première juge d'avoir tenu compte de la variation du taux hypothécaire, alors que le bail était indexé. Selon lui, il aurait même pu augmenter le loyer en se fondant sur une augmentation de l'IPC entre celui fixé dans le contrat et l'indice de référence en août 2019. Le Tribunal civil ne pouvait donc pas admettre une diminution du loyer.

c) L'intimée se réfère à ses allégués de première instance, en relevant qu'elle avait calculé la baisse qu'elle demandait sur la base de l'IPC à la date à laquelle les parties s'étaient mises d'accord sur le loyer de 8'750 francs, puis à celle où elle avait demandé la baisse.

d) La conclusion no 3 du mémoire d'appel, tendant au rejet de la demande de diminution du loyer, peut être considérée comme recevable. En effet, en première instance, le

demandeur avait implicitement conclu au rejet de la demande reconventionnelle ■ qui n'était d'ailleurs pas explicitement présentée comme telle ■, dans la mesure où il concluait, dans sa réplique, à ce que le loyer soit fixé à 9'910 francs, comme dans sa demande, ce qui impliquait forcément qu'il s'opposait à la demande reconventionnelle (étant relevé au passage que l'intimée n'avait pas l'obligation de faire valoir ses conclusions reconventionnelles en procédure de conciliation : cf. art. 198 let. g CPC et Bohnet, in : CR CPC, 2e éd., n. 28 ad art. 198). Il n'y a donc pas véritablement de conclusion nouvelle en appel, à ce sujet.

e) Selon l'article 269b CO, les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

L'indexation est un mode exclusif de fixation du loyer ; d'autres adaptations que celles liées à la fluctuation de l'IPC ne sont pas autorisées, mais font exception, si le contrat de bail le prévoit, les prestations supplémentaires du bailleur ■ parmi lesquelles on compte notamment les améliorations créant des plus-values, soit en particulier les importantes réparations et les améliorations énergétiques apportées à la chose louée ■ et les charges supplémentaires supportées par celui-ci (Lachat/Stasnty, in : Lachat et al., Le bail à loyer, éd. 2019, p. 644 et 649 ; Dietschy-Martenet, in : CPra-Bail, 2e éd., n. 27-28 ad art. 269b CO et 58-59 ad art. 269a CO).

f) En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail ■ tant celui de 2008 que celui de 2010 ■ contient au chiffre 4 let. a une clause d'indexation, que le bail a été conclu pour au moins cinq ans et que la référence est l'IPC. La clause d'indexation est donc valable et il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte, dans la fixation du loyer, des variations du taux hypothécaire. L'intimée l'admet d'ailleurs implicitement dans sa réponse à l'appel, puisqu'elle rappelle, en substance, que la baisse de loyer qu'elle sollicite se fonde sur la variation de l'IPC.

À ce stade, seule la variation de l'IPC doit ainsi être prise en considération. À la conclusion du contrat ■ que l'on parle de celui de 2008 ou de celui de 2010 ■, les parties ont prévu ceci, au chiffre 9.1 : « IPC de référence à la conclusion du contrat : 106.4 septembre 2007 » (contrairement à ce que voudrait l'intimée, on ne peut pas se référer à l'indice au moment de la conclusion du contrat de 2010, respectivement de l'accord intervenu pour la baisse de loyer, car le bail fixe expressément l'indice de référence, ce qui n'est pas contraire au droit). Cela correspond à un indice de 101.1 en septembre 2007, si on se réfère à la nouvelle table « base décembre 2005 : 100 ». Que, pour la variation de l'indice, on retienne celui connu au moment de la notification de la hausse de loyer (juillet 2019), ou plutôt à celui qui l'était au moment où la demande de réduction a été formulée (janvier 2020), l'IPC a augmenté par rapport à celui auquel le contrat faisait référence. En conséquence, aucune baisse du loyer net ne peut être accordée en fonction de la clause d'indexation. Aucune augmentation ne peut en outre être accordée de ce fait, la notification de hausse de loyer du 22 août 2019 n'étant pas fondée sur la variation de l'IPC, mais seulement sur les travaux effectués par le bailleur ; ce dernier ne soutient d'ailleurs pas le contraire.

5.3.a) Le Tribunal civil a admis une hausse du loyer net de 220 francs par mois, dès le 1er octobre 2019, en raison des travaux effectués sur la toiture de l'immeuble, qui avaient coûté 111'524 francs (après déduction de la subvention obtenue), comptés comme

plus-value pour 50 % de leur coût, soit 55'762 francs, l'autre moitié devant être considérée comme des frais d'entretien : il s'agissait de remédier à des fuites d'eau, résultant d'un défaut d'entretien (le demandeur n'avait pas établi qu'il aurait réalisé antérieurement d'autres travaux d'entretien sur le toit et des témoins avaient confirmé un défaut d'entretien), les travaux devant être qualifiés d'importantes réparations visant à remettre le toit dans un état conforme à l'utilisation des locaux loués. Il fallait compter, par année, 557 francs pour les intérêts sur le capital investi, 1'858 francs pour l'amortissement et 241 francs pour des frais d'entretien.

b) L'appelant soutient que la hausse devrait être de 310 francs, montant de l'augmentation de loyer notifiée le 22 août 2019. Selon lui, le calcul amènerait même à 347 francs, car il faut compter que les travaux de plus-value représentent au moins 70 % du montant de 111'524 francs investi (le montant de 161'864 francs correspond aux travaux effectués sur la partie du toit appartenant à l'appelant et les 500'000 francs dont il est question dans le document déposé, soit une prétendue expertise correspondent aux travaux sur l'ensemble du toit du bâtiment et donc pas seulement à la partie des locaux loués par l'intimée) ; pour appuyer sa thèse, l'appelant propose des calculs tenant compte de la part du coût des travaux d'isolation, soit la pose de « panneaux sandwich », sur le coût total de la rénovation et de l'isolation du toit, puis de la prise en considération d'une partie des autres coûts de rénovation du toit.

c) L'intimée relève qu'elle ne s'est pas plainte uniquement de fuites d'eau en relation avec des intempéries extraordinaires, mais au contraire de fuites d'eau récurrentes, démontrant de fait un défaut d'entretien du toit. L'appelant n'a pas démontré que le toit était entretenu. Les travaux ensuite entrepris n'ont pas simplement visé une amélioration énergétique, au demeurant non établie concrètement, mais aussi servi à pallier les problèmes de fuites d'eau en provenance du toit. D'après l'intimée, l'appelant ne formule aucune critique pertinente à l'encontre de la motivation de la première juge. Seule la part des coûts d'investissement qui excède le coût de rétablissement ou de maintien de l'état initial peut constituer une prestation supplémentaire.

d) D'après l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF, RS 221.213.11), sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires ; en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values. Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques consistant, notamment, en mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment. Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée. Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire. Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives

correspondantes.

e) En première instance, l'appelant s'était contenté d'alléguer que l'augmentation du loyer était justifiée par des travaux à plus-value dont le coût total était de 111'524 francs (après déduction de la subvention, laquelle attestait de la plus-value énergétique apportée au bâtiment), à prendre en compte à raison de 70 %, soit 78'067 francs ; un taux de 4,77 % devait être appliqué à ce montant, pour un amortissement sur trente ans et cela justifiait une hausse de 310 francs. Le raisonnement que l'appelant soumet en procédure d'appel repose essentiellement sur des allégués nouveaux, en particulier quant au « Prix panneaux-sandwich », au « Prix approximatif de la pose de panneaux sandwich », à la prétendue répartition de frais de rénovation entre deux parties du même toit, etc. Ces allégués nouveaux, qui ne résultent au surplus pas de l'état de fait retenu en première instance, sont irrecevables et il ne peut ainsi pas en être tenu compte.

L'appelant ne discute pas les constatations de la première juge au sujet des déclarations des témoins, de l'absence de preuve d'un entretien antérieur et de l'admission, de fait, par le demandeur de l'allégué 22 de la réponse (« Le toit du bâtiment n'a jamais été entretenu par le bailleur. Ce défaut d'entretien est à l'origine des importantes fuites récurrentes »). À cet égard, il se contente d'opposer sa propre version des faits « les fuites d'eau [] ont été causées uniquement par les intempéries extraordinaires et non en raison d'un manque d'entretien », « X. _____ a fait savoir que le bâtiment n'était pas bien entretenu, ce qui n'a à aucun moment été prouvé », « les deux parties sont d'accord pour dire que les fuites d'eau ont été le résultat de conditions météorologiques extraordinaires, la cause n'étant pas un mauvais entretien du bâtiment » ce qui ne peut pas constituer une critique suffisante à cet égard.

En conséquence, il convient de retenir que les travaux effectués sur la toiture visaient à remettre la chose en état, soit à pallier des fuites d'eau récurrentes en provenance de ce toit, fuites causées par un défaut d'entretien. L'appelant n'a d'ailleurs à aucun moment établi, ni même allégué, qu'il aurait fait entretenir le toit, depuis qu'il était propriétaire du bâtiment et jusqu'aux travaux effectués en 2019. Il faut cependant admettre que les travaux visaient non seulement à remédier à des problèmes de fuites, mais aussi à une amélioration énergétique : on ne peut pas, en même temps, retenir que l'appelant a reçu une subvention étatique du fait de l'isolation du toit et ignorer cette amélioration.

Cela étant, les pièces produites par l'appelant ne fournissent pas d'informations fiables sur la nature exacte des travaux effectués, ni sur la partie de l'immeuble que les factures déposées concernaient, ni même sur le fait qu'une subvention a été accordée ou pas (l'appelant n'a produit qu'une décision d'octroi, rendue avant l'achèvement des travaux et qui ne serait confirmée ou pas qu'après celui-ci, sur présentation des pièces ; selon cette décision, le coût de l'investissement pour « Isolation thermique de la façade, du toit, des murs et du sol contre terre » avait été annoncé à 168'403 francs, mais il résulte du document que la mesure concernait le toit uniquement ; on sait pas quels devis avaient été présentés ; le versement d'une subvention ne ressort que de l'aveu de l'appelant). La pièce que l'appelant tente à tort de présenter comme une expertise, soit un extrait d'un document établi par F. _____, n'est pas probante. L'extrait ne mentionne pas le bâtiment concerné, ni la date de l'établissement du document. Il concerne une variante d'un projet pas encore réalisé qui en comprenait plusieurs.

L'investissement total envisagé dépassait 500'000 francs, pour l'isolation du toit, avec remplacement des Velux et des coupoles. Les factures produites totalisent 161'864 francs.

Faute de précisions à ce sujet, on ne sait pas si elles concernent l'ensemble du bâtiment ou seulement la partie louée par l'intimée. Elles ne mentionnent pas de remplacement de Velux ou de coupoles. Elles ne permettent pas de se faire une idée même approximative de la part des coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.

Dans ces conditions, il faut admettre que les allégués recevables de l'appelant et les pièces qu'il a produites ne permettent pas d'arriver à une solution qui lui serait plus favorable que la conclusion du Tribunal civil, consistant à admettre une hausse du loyer net de 220 francs par mois, dès le 1er octobre 2019, en raison des travaux effectués sur la toiture de l'immeuble, en comptant comme plus-value 50 % de 111'524 francs, soit 55'762 francs, puis en opérant les calculs fondés sur l'article 14 OBLF, d'une manière qui n'est en elle-même pas critiquée en procédure d'appel.

5.4. Il résulte de ce qui précède qu'une augmentation de loyer de 220 francs par mois se justifie pour les travaux réalisés, augmentation prenant effet au 1er octobre 2019, et que l'intimée n'a pas droit à une baisse de loyer fondée sur l'évolution de l'IPC ou pour d'autres motifs.

5.5.a) En appel, l'appelant conclut à ce que l'intimée soit condamnée à s'acquitter de la différence de loyer, depuis le mois d'octobre 2019 et jusqu'à l'entrée en force du jugement. L'intimée relève qu'en première instance, il n'avait pas pris de conclusions en paiement contre elle et elle conclut à l'irrecevabilité de la conclusion en question. Dans sa réplique spontanée, l'appelant soutient que la conclusion no 4 est une conséquence directe de l'admission de la hausse de loyer, au sens de la conclusion no 2.

b) En appel, la demande ne peut être modifiée que si les conditions de l'article 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPP). Ces conditions sont cumulatives (cf., en substance, Jeandin, in : CR CPC, 2ème éd., n. 12 ad art. 317). L'appelant ne soutient pas que sa conclusion no 4 reposerait sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

c) Les conclusions des parties doivent être interprétées par le juge conformément au principe de la bonne foi ; les expressions maladroites ou involontairement erronées dans les conclusions ne doivent pas prétexter la partie qui les a formulées (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 52). On ne peut pas déduire d'une conclusion demandant l'augmentation d'un loyer une autre conclusion qui serait implicite demandant que le défendeur soit formellement condamné à payer la différence entre l'ancien et le nouveau loyer, pour la période entre son entrée en vigueur et l'entrée en force du jugement. En effet, l'un peut aller sans l'autre, dans la mesure où un créancier peut très bien ne pas vouloir formuler une conclusion condamnatoire, par exemple parce qu'il envisage de compenser cette différence avec une créance que le débiteur détient contre lui. Il n'appartient pas au juge de suppléer à ce genre de carence, que l'on ne peut pas combler par une interprétation des conclusions qu'une partie a formellement prises.

d) Dès lors, la conclusion no 4 du mémoire d'appel est irrecevable.

6.a) Il convient de statuer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). La répartition doit s'opérer en fonction du résultat de la procédure (art. 106 CPC).

b) Il résulte de ce qui précède que l'appelant succombe sur sa prétention concernant le loyer net de base, fixé à 8'750 francs par mois au lieu des 9'600 francs réclamés, ainsi que sur la question des frais accessoires, valant 140 francs par mois, qu'il obtient gain de cause

sur le rejet de la demande reconventionnelle, qui portait sur une baisse de loyer de 109 francs par mois, soit 8'641 francs au lieu de 8'750 francs et partiellement gain de cause sur la hausse de loyer demandée, celle-ci étant fixée à 220 francs au lieu des 310 francs réclamés.

Globalement, le loyer mensuel brut sera de 9'220 francs, charges forfaitaires comprises (8'750 + 250 + 220), alors que si toutes les conclusions de l'appelant avaient été adjudgées, il serait de 10'300 francs, soit 1'080 francs de plus (9'600 + 250 + 310 + 140) et de 8'891 francs, soit 329 francs de moins, si l'intimée avait été entièrement suivie (8'641 + 250).

On pourrait donc considérer que l'appelant succombe en majorité, mais, vu l'interdiction de lareformatio in peius qui doit aussi s'appliquer à la question des frais, le jugement de première instance, qui répartissait les frais judiciaires par moitié et compensait les dépens sera confirmé.

7. En appel, l'appelant succombe sur l'augmentation du loyer de base (850 francs par mois), la question des frais accessoires (140 francs) et la hausse de loyer qu'il réclamait en plus de ce que le Tribunal civil lui avait accordé (90 francs), mais il obtient gain de cause sur la diminution de loyer qui avait été déterminée en première instance (109 francs), sa conclusion no 4 étant au surplus irrecevable. On peut admettre qu'il obtient environ 1/10 de ce qu'il demandait (109 sur 1'189). Il assumera donc les 9/10 des frais judiciaires d'appel, 1/10 étant mis à la charge de l'intimée. Pour la procédure d'appel, il versera à l'intimée une indemnité de dépens. Aucune des parties n'a produit de mémoire d'honoraires et les dépens seront donc fixés sur la base du dossier (art. 105 CPC). En partant d'honoraires de 2'500 francs de part et d'autre, correspondant à environ neuf heures d'activité à 270 francs l'heure, TVA en sus, cela donne, après compensation, une indemnité de 2'000 francs à la charge de l'appelant (2'250 - 250).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet partiellement l'appel.

2. Réforme le jugement entrepris, dans le sens suivant :

1. Admet partiellement la demande.

2. Rejette la demande reconventionnelle.

3. Fixe le loyer mensuel net à 8'970 francs, dès le 1er octobre 2019, frais accessoires forfaitaires de 250 francs par mois en sus.

4. Rejette la demande pour le surplus.

5. (inchangé)

6. (inchangé)

3. Rejette l'appel pour le surplus, dans la mesure de sa recevabilité.

4. Met les frais de la procédure d'appel, arrêtés à 2'800 francs et avancés par Y. _____, par 2'520 francs à la charge de celle-ci et 280 francs à la charge de A.X. _____ SA.

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

Neuchâtel, le 13 juin 2022

1Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.

2Cette manifestation peut être expresse ou tacite.

1Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose.

2Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement.

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

a.se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;

b.sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;

c.se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;

d.ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;

e.ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;

f.n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

1L'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).

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

153Rectifié par la Commission de rédaction de l'Ass. féd. (art. 58, al. 1, LParl;RS171.10).

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