

# NE\_GERICHTE CACIV.2022.44 vom 4. Dezember 2009

NE Tribunal cantonal, 2009-12-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2022.44\\_d20091204](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.44_d20091204)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2022.44 du 4 décembre 2009

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2022.44 del 4 dicembre 2009

## Regeste

Bail d'habitation. Installation d'un système à prépaiement sur les machines à laver et sécher le linge installées dans la buanderie commune.

## Erwägungen

### E. 19

octobre 2020, la régie immobilière B. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie) a informé Y. \_\_\_\_\_ qu'à partir du 27 octobre 2020, la machine à laver et le sèche-linge seraient équipés d'un système à prépaiement Keycom, impliquant de sa part un versement initial de 80 francs (20 francs de frais «d'inscription à Keycom», 30 francs de «lavage direct, crédité sur la clé» et 30 francs pour lui permettre de «laver avec un solde négatif», le temps de créditer à nouveau la clé). Le prix pour l'utilisation de chacune des machines était de 1.50 franc de l'heure.

d) Le

### E. 21

octobre 2020, Y. \_\_\_\_\_ a répondu en manifestant son opposition à ce changement de système, lequel devait selon elle faire l'objet d'une notification sur formule officielle, en demandant à la régie d'intervenir auprès des propriétaires pour qu'ils laissent les machines sans prépaiement à sa disposition et en l'avertissant qu'à défaut, elle apporterait son linge au pressing et transmettrait les factures de lavage aux propriétaires.

e) Le

### E. 26

octobre 2020, la régie a répondu que le changement de système permettrait d'éviter les abus et de faire en sorte que les locataires soient plus soigneux avec les machines mises à disposition, mais n'introduirait aucune charge supplémentaire, que les encaissements «buanderie» seraient restitués aux locataires et qu'il était exclu de prendre en charge les frais de pressing de Y. \_\_\_\_\_.

f) Le système à prépaiement a été mis en place dès le 27 octobre 2020.

C. Le 28 octobre 2020, Y. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal civil d'une requête urgente de mesures superprovisionnelles tendant à ce qu'il soit ordonné à A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ de mettre à sa libre disposition la machine à laver et le sèche-linge déjà cités, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP, et dit que faute d'exécution dans les 24 heures, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ seraient condamnés à une amende de 50 francs par jour d'inexécution.

Le Tribunal civil a rejeté cette requête le 30 octobre 2020, au motif que la requérante n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle s'exposait à un préjudice difficilement réparable.

D. Le 8 décembre 2020, Y. \_\_\_\_\_ a saisi la Chambre de conciliation du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers d'une requête tendant à ce qu'il soit ordonné à A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ de mettre à sa libre disposition la machine à laver et le sèche-linge déjà cités, sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP ; à ce qu'il soit dit que faute d'exécution dans les 24 heures, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ seraient condamnés à une amende de 50 francs par jour d'inexécution, sur requête de Y. \_\_\_\_\_ ; à ce que soit réservé son droit d'exiger de A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ le remboursement des frais liés à l'utilisation des appareils précités à compter du 27 octobre 2020.

L'autorisation de procéder a été délivrée le 18 décembre 2020.

E.a) Le 18 janvier 2021, Y. \_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal civil d'une demande portant les mêmes conclusions que la requête en conciliation précitée. Elle considérait avoir été «privée d'un droit dont elle disposait jusque-là, à savoir celui de pouvoir utiliser une machine à laver le linge et une machine à sécher le linge en ne payant que les frais de l'eau et de l'électricité utilisés», frais «à n'en pas douter très inférieurs aux coûts dont [elle] devrait s'acquitter avec l'installation de machines à prépaiement», lesquels comprenaient l'amortissement des machines. À l'avenir, elle devrait payer ses frais de lessive avec son forfait d'entretien, alors qu'avant le changement de système, ces frais étaient pris en charge par les services sociaux, dont elle dépendait, et qui couvraient son loyer et ses charges. Suite au changement de système, les frais de lessive étaient «insupportables pour elle». Ce changement devait être considéré comme une modification du bail, imposée par le bailleur et favorable à celui-ci, si bien que le recours à la formule officielle était nécessaire.

b) Par ordonnance du 8 février 2021, le Tribunal civil a mis Y. \_\_\_\_\_ au bénéfice de l'assistance judiciaire et désigné Me C. \_\_\_\_\_ en qualité d'avocat d'office.

c) Au terme de leur réponse du 21 avril 2021, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande, pour autant que recevable, sous suite de frais et dépens. Selon eux, la mise en place du nouveau système ne procurait aucun avantage aux bailleurs et n'occasionnait aucun dommage à Y. \_\_\_\_\_, si bien qu'une notification officielle n'était pas nécessaire et qu'il n'y avait pas eu de modification unilatérale du contrat de bail. Avant cela, l'utilisation des machines n'était pas gratuite, dès lors que le contrat de bail prévoyait à son article 18 que «l'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel ainsi que l'eau utilisée sont à la charge des consommateurs». Les encaissements de la buanderie par le biais du système mis en place n'étaient «que des avances, nullement définitives, qui ser[ai]ent restituées aux locataires lors du décompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires», lequel pourrait être contesté par les locataires.

d) Y. \_\_\_\_\_ a répliqué le 20 mai 2021, persistant dans les conclusions de la demande et sollicitant la production des décomptes de charges complets.

e) Le 11 juin 2021, les bailleurs ont conclu à ce que la production de ces décomptes soit refusée, parce que sans pertinence et disproportionnée.

f) Le 3 septembre 2021, le juge civil a rejeté l'ensemble des réquisitions de preuve des parties et imparti à Y. \_\_\_\_\_ un délai pour chiffrer sa conclusion en dommages et

intérêts.

g) Le 1er octobre 2021, Y. \_\_\_\_\_ a écrit au juge civil qu'elle n'avait pas pu acheter une clé pour les nouvelles installations de la buanderie, vu sa situation financière ; qu'elle allait faire ses lessives chez sa fille, domiciliée à W. \_\_\_\_\_, ou chez son frère, domicilié à V. \_\_\_\_\_, «dans toute la mesure du possible» ; qu'il lui arrivait parfois d'emprunter une clé à un autre locataire ; que ces lessives lui avaient coûté 340 francs depuis novembre 2020. Elle déposait diverses pièces.

h) Le 1er novembre 2021, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ se sont opposés à l'admission des pièces déposées le 1er octobre 2021 à l'appui du dommage allégué.

F. Par jugement du 13 avril 2022, le Tribunal civil, statuant sans frais, a rejeté la demande du 18 janvier 2021 et condamné Y. \_\_\_\_\_ à verser à A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens de 500 francs.

Le juge civil a considéré, en résumé, que les conclusions de Y. \_\_\_\_\_ ne pouvaient être admises, faute pour l'intéressée d'avoir fait la démonstration que l'introduction du système de carte à prépaiement pour l'utilisation du lave-linge et du sèche-linge s'accompagnait d'une modification du contrat en sa défaveur.

Rien ne permettait de douter des allégués de A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ selon lesquels les montants avancés par Y. \_\_\_\_\_ pour recharger et utiliser sa carte à prépaiement lui seraient entièrement restitués. Il en découlait que «chaque franc dépensé par un locataire pour recharger et utiliser sa carte à prépaiement lui sera[it] intégralement restitué lors du décompte annuel de frais accessoires». Autrement dit, les frais afférents aux machines à laver et sécher le linge continuaient à être comptabilisés selon l'ancien système et partagés en fonction de la même clé de répartition des frais accessoires ; la nouveauté résidait dans le fait que, lors du décompte annuel, les montants avancés par la locataire pour recharger et utiliser sa carte à prépaiement venaient en déduction de sa part de frais accessoires calculés selon l'ancien système. L'opération était donc neutre pour Y. \_\_\_\_\_.

Il allait sans dire que si A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ décidaient à terme de ne plus restituer les montants avancés par Y. \_\_\_\_\_ pour le chargement et l'utilisation de la carte à prépaiement, modifiant de la sorte la répartition des frais afférents aux machines à laver et à sécher, l'on serait alors face à un nouveau complexe de faits, qui pourrait justifier l'introduction d'une nouvelle demande de Y. \_\_\_\_\_, tendant à l'examen de la nouvelle situation sous l'angle de l'article 269 dal. 3 CO.

G. Y. \_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, le 24 mai 2022, en concluant, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à son annulation, principalement à l'admission des conclusions de sa demande et subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal civil pour nouveau jugement. Elle demande également à être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de seconde instance.

À l'appui, elle fait valoir, en substance, que le nouveau système de machines à prépaiement mis en place à partir du 26 octobre 2020 l'a été en violation de la loi et que l'on ne saurait dès lors exiger d'elle qu'elle doive depuis lors payer pour utiliser ces machines ; que selon des jugements tessinois et zurichoïses cités dans le jugement querellé, l'introduction de cartes magnétiques pour l'utilisation d'un lave-linge et d'un sèche-linge doit être communiquée au moyen de la formule officielle ; qu'il est «invraisemblable» que les montants engagés pour l'utilisation de cartes à prépaiement soient intégralement restitués à

l'appelante, même si c'est ce que les intimés ont affirmé, car cela reviendrait à «admettre que ce changement de système, qui a pourtant dû nécessiter un investissement de quelques milliers de francs par les appelés, ne changerait strictement rien tant pour ce qui est de leur situation que pour celle des locataires» ; que cette déclaration, qui émanait de la gérance des intimés, soit de leur mandataire, n'était qu'un simple allégué ; qu'il appartenait aux intimés de prouver ce fait, ce qu'ils n'avaient pas fait ; qu'il était choquant que le premier juge ait pu croire cette déclaration ; que, ce faisant, il avait renversé le fardeau de la preuve, sans raison ; que les intimés avaient d'ailleurs reconnu implicitement que ce changement de système pouvait coûter aux locataires, puisqu'il avait pour objectif d'éviter de leur part des abus et de faire en sorte qu'ils soient plus soigneux avec les machines ; qu'en rejetant les offres de preuve de l'appelante, le premier juge avait violé la maxime inquisitoire sociale et le principe du droit à la preuve ; que le premier juge aurait dû admettre que l'on se trouvait en présence d'une modification unilatérale du contrat liant les parties, défavorable à l'appelante. Enfin, l'appelante préférait faire valoir ultérieurement, si nécessaire dans le cadre d'une autre procédure, ses prétentions en remboursement des montants payés à des colocataires dont elle avait utilisé les clés à prépaiement.

H. Les intimés concluent au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

I. Le 4 juillet 2022, le juge instructeur a informé les parties qu'il serait statué sur pièces et sans débats, sous réserve du droit de réplique inconditionnel, à exercer, le cas échéant, dans les dix jours.

J. Y. \_\_\_\_\_ réplique spontanément, le 13 juillet 2022, en faisant valoir qu'il ressort du décompte de charges pour la période 2019-2020 que ses lessives lui ont coûté 85.60 francs durant cette période, alors qu'avec le nouveau système, elle a payé 348 francs à des autres locataires pour «quelques rares lessives» effectuées entre novembre 2020 et le 28 septembre 2021. Il n'est donc «pas plausible» que les intimés lui remboursent l'intégralité de ses frais de lessive selon le nouveau système, car cela aboutirait à ce qu'elle fasse ses lessives gratuitement. Le nouveau système serait donc défavorable aux intimés. Elle dépose un mémoire d'honoraires.

K. Le 14 juillet 2022, le juge instructeur a transmis la réplique spontanée et le mémoire d'honoraires aux intimés, en précisant que l'échange des écritures était clos, sous réserve du droit inconditionnel de duplique à exercer, le cas échéant, dans les 10 jours. Les intéressés n'ont pas réagi dans ce délai.

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

1. L'appela été interjeté dans le délai et les formes prévus par la loi (art. 308 ss CPC).

Y. \_\_\_\_\_ dispose en outre d'un intérêt digne de protection, en ce sens que le jugement attaqué n'a pas fait droit à ses conclusions, d'une part, et qu'il l'a condamnée à verser une indemnité de dépens aux intimés, d'autre part.

L'appelante allègue que la valeur litigieuse de la présente affaire dépasse la limite de 10'000 francs prévue à l'article 308 al. 2 CPC, en ce sens qu'elle-même devrait dépenser plus de 500 francs par an si elle devait faire ses lessives exclusivement en recourant au système à prépaiement mis en place par les intimés (cf. art. 92 al. 2 CPC ; 500 x 20 = 10'000). Il paraît douteux que cette limite soit atteinte, dès lors que la valeur litigieuse de la présente cause ne réside pas dans les frais de lessive de Y. \_\_\_\_\_ selon le nouveau système, mais bien dans la prétendue différence entre ces frais et ceux avant l'introduction

de ce système. Cela étant, les intimés ne prétendent pas que la valeur litigieuse limite au sens de l'article 308 al. 2 CPC ne serait pas atteinte et ils procèdent selon les règles de la procédure d'appel, en concluant au rejet de l'appel. Dès lors que l'appel est la voie la plus favorable aux parties, il se justifie d'entrer en matière.

2. Aux termes de l'article 257b CO, les frais accessoires correspondent, pour les habitations et les locaux commerciaux, aux dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (al. 1). À la demande du locataire, le bailleur doit lui permettre de consulter les pièces justificatives (al. 2). Selon l'article 257a CO, ces frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1) ; ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés. Le but de cette règle est que, en concluant le contrat, le locataire comprenne facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 cons. 4.3.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, éd. 2019, n. 2.1 p. 403). À défaut de convention, ceux-ci sont donc compris dans le loyer (ATF 121 III 460 cons. 2a/aa).

2.1 La loi n'impose aucun mode de facturation des frais accessoires non compris dans le loyer. En pratique, ils sont payés directement à des tiers, font l'objet d'un forfait ou d'acomptes provisionnels. Dans ce dernier cas, le locataire paie périodiquement en principe une fois par mois un montant convenu à l'avance, en sus du loyer. À la fin de l'exercice, et au moins une fois par année (art. 4 al. 1 OBLF), le bailleur comptabilise les frais accessoires effectifs et les répartit entre les divers locataires, en fournissant à chacun d'eux un décompte mentionnant le montant dû, les acomptes déjà versés et le solde (Lachat, *op. cit.*, n. 3.1 p. 405 et n. 3.5, p. 407). Le décompte de frais accessoires doit comporter la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte, le total de ces frais, la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires, le montant dû par le locataire pour la période concernée, le montant des acomptes payés au cours de l'exercice, ainsi que le solde dû par le locataire ou le trop-perçu que le bailleur doit rembourser (*ibid.*, p. 414, ch. 6.1 et 6.3). Le bailleur dispose d'une certaine marge d'appréciation pour la répartition des frais entre les locataires. Il peut ainsi appliquer une ou plusieurs clés, répartir les frais selon les volumes chauffés, au prorata des millièmes de copropriété ou encore selon la surface chauffée et le nombre de radiateurs ; dans tous les cas, la clé de répartition doit être objective et équitable (arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 05.01.2021 [décision N° 2] cons. 5.1.2.2 et la réf. citée).

2.2 En l'espèce, dans sa lettre du 26 octobre 2020 à l'avocat de la recourante soit avant l'introduction de la demande, la régie a écrit : «[n]ous contestons qu'il s'agisse d'une nouvelle prétention du bailleur au sens du Code des obligations. En effet à ce jour, aucune charge supplémentaire n'a été introduite. Il appartiendra à votre cliente de contester le décompte de chauffage, d'eau chaude et des frais accessoires au moment voulu. L'introduction de ce système permet d'éviter les abus et permet également de faire en sorte que les locataires soient plus soigneux avec les machines mises à disposition. Les encaissements "buanderie" seront restitués aux locataires au moyen du décompte mentionné ci-dessus».

Les bailleurs s'en sont tenus à cette ligne durant la procédure. Dans leur réponse du 21 avril 2021, les intimés ont indiqué : «ainsi qu'expliqué dans le courrier du 26 octobre

2020, les encaissements de la buanderie par le biais du système mis en place ne sont que des avances, nullement définitives, qui seront restituées aux locataires lors du décompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, lequel peut du reste être contesté par ceux-ci». Ce passage a été reproduit dans les déterminations des intimés du 25 juin 2021 («on rappellera en particulier que les encaissements de la buanderie par le biais du système mis en place ne sont que des avances, nullement définitives, qui seront restituées aux locataires lors du décompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, lequel peut du reste être contesté par ceux-ci») et dans celles du 1er novembre 2021 («comme relevé précédemment, les encaissements de la buanderie par le biais du système mis en place ne sont que des avances, nullement définitives, qui seront restituées aux locataires lors du décompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, lequel peut du reste être contesté par ceux-ci»).

On ne peut que prendre acte du système annoncé par les bailleurs. Il en découle qu'après l'introduction du système à prépaiement, la locataire paiera chaque année un certain montant (A) d'avance de charges et un certain montant (B) en rapport avec sa carte à prépaiement et qu'elle se verra créditer les mêmes montants (A + B) dans le décompte de charges. S'agissant plus particulièrement de la rubrique relative à l'usage de la buanderie, le bailleur mettra donc en parallèle, dans son décompte de charges, d'un côté, les recettes générées par les locataires via l'alimentation des cartes à prépaiement (montant X) et, d'un autre côté, les coûts que la buanderie a générés pour lui (au sens du contrat de bail : énergie et eau consommées par tous les appareils ; frais d'entretien et amortissement desdits appareils ; électricité et chauffage consommés dans la buanderie, etc. ; montant Y). Pour chaque locataire, le montant X sera porté en déduction du montant Y et un remboursement aurait lieu si le montant X devait être supérieur au montant Y. Il en découle que l'optique du premier juge, qui considère en substance que la prise en compte, dans les charges, des montants avancés sur la carte à prépaiement est neutre du fait de cette prise en compte, est correcte. Sur le fond, l'appelante n'a donc pas démontré (ni même rendu vraisemblable) une péjoration de sa situation suite à l'introduction du système à prépaiement Keycom. Si le bailleur devait ne pas s'en tenir au système annoncé ou s'il devait profiter de l'introduction du nouveau système pour répercuter davantage de charges liées à l'usage de la buanderie qu'auparavant, alors cela serait autre chose, hypothèse que le jugement querellé réserve précisément.

On précisera que le système décrit ci-dessus a l'avantage de permettre de répartir les charges liées à la buanderie en fonction de l'utilisation effective faite par chaque utilisateur de la buanderie, laquelle se reflète dans les montants débités des cartes à prépaiement. On ignore comment les charges liées à la buanderie étaient réparties entre les utilisateurs avant l'introduction du système à prépaiement (cela n'a fait l'objet d'aucun allégué et d'aucune mesure d'instruction). On ignore en particulier si, avant l'introduction du système à prépaiement, chaque utilisateur de la buanderie faisait une coche lors de l'utilisation d'une machine (méthode qui ne prend pas en compte le temps d'utilisation, la température de l'eau et le type d'appareil utilisé) ou si le montant total était réparti en fonction de la surface des appartements, du nombre de pièces ou de la part de propriété par étage éventuelle (on ignore si l'immeuble litigieux est une PPE), indépendamment de l'utilisation effective des machines par chacun. En tout état de cause, le nouveau système permettra une répartition plus juste des charges entre les utilisateurs, soit une répartition en fonction de l'utilisation effective. En ce sens, et contrairement à ce que prétend

l'appelante, il n'est pas incohérent de la part des bailleurs de dire que l'introduction du nouveau système permettra d'«éviter les abus et ( ) de faire en sorte que les locataires soient plus soigneux avec les machines mises à disposition», puisque celui qui utilisera moins la buanderie pourrait se voir imputer une partie moindre des charges liées à l'usage de celle-ci.

Vu ce qui précède, c'est avec raison que le premier juge a rejeté la demande du 18 janvier 2021 au motif que l'appelante n'a pas démontré (ni même rendu vraisemblable) une péjoration de sa situation suite à l'introduction du système à prépaiement Keycom.

3. Par surabondance, on précise que cette demande devait être rejetée pour un second motif.

3.1. L'autonomie privée qui caractérise le droit des obligations trouve son prolongement en procédure civile dans le principe de disposition. Les parties décident de l'introduction d'un procès et en définissent librement l'objet, en indiquant ce qu'elles entendent réclamer ou reconnaître. La conséquence principale du principe de disposition est exprimée à l'article 58 al. 1 CPC : le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. En d'autres termes, le juge est lié par les conclusions des parties (ATF 141 III 596 cons. 1.4.5). Les parties doivent formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande (ATF 142 III 102 cons. 5.3.1) ; cette exigence découle notamment du principe de disposition : le juge ne pouvant pas statuer *ultra et extra petita*, il doit connaître exactement les limites dans lesquelles s'inscrira le dispositif de jugement (arrêt du TF du 29.08.2019 [4A\_428/2018] cons. 4.2.1 et les réf. citées). La question décisive est celle de savoir si on peut déterminer de manière suffisamment claire, sur la base des conclusions en lien avec leur motivation, ce qui est véritablement voulu (arrêt du TF du 21.01.2019 [5A\_753/2018] cons. 3.1).

3.2. En l'espèce, durant toute la procédure, Y. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que les intimés soient condamnés à mettre à sa libre disposition les machines litigieuses. Ce faisant, elle ne conclut pas au retour *dustatu quo ante*, mais à quelque chose à quoi le contrat s'oppose clairement, d'une part, et qui n'est pas conforme à la pratique antérieure, d'autre part. S'agissant du contrat, son article 18, intitulé «Lessives», prévoit notamment ■ comme cela a été allégué devant le premier juge (cf. supra Faits, let. E/c) ■ que «[l']énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel ainsi que l'eau utilisée sont à la charge des consommateurs», ce qui signifie que lesdits appareils ne sont pas à la «libre disposition» des locataires, car cette notion implique que l'usage des appareils est gratuit. S'agissant de la pratique antérieure, le seul «décompte de chauffage et frais annexes» qui figure au dossier est daté du 9 octobre 2020 et porte sur la période du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020. Malgré la piètre qualité de la copie fournie, on parvient à déchiffrer qu'un poste est intitulé «Encaissement buanderie» et que le montant y relatif est de 85.60 francs, pour ce qui concerne l'appelante. Avant l'introduction du système à prépaiement, la buanderie n'était donc pas mise gratuitement à la disposition de l'appelante, ce que confirment d'ailleurs les explications de l'intéressée au sujet de la couverture, par les services sociaux, de ses frais de buanderie. En effet, si le fait que l'appelante percevait des Services sociaux des fonds ■ inclus dans le forfait d'entretien ■ destinés à financer ses frais de lessive, soit non seulement l'achat des produits, mais aussi l'utilisation de machines, alors que l'utilisation desdites machines était déjà prise en charge par les mêmes Services sociaux dans le cadre du paiement du loyer, n'est pas pertinent dans les rapports entre bailleurs et locataire, le fait que les Services sociaux couvrent les frais liés à l'utilisation par

l'appelante de la buanderie montre bien que cette utilisation n'est pas gratuite ; peu importe à cet égard de quelle manière cette couverture à lieu (via celle des charges ou par une partie du forfait d'entretien).

4. L'appelante demande à être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire.

4.1 À l'appui, elle dépose une attestation du 17 mai 2022 par lequel le Service social régional D. \_\_\_\_\_ certifie qu'elle bénéficie de son aide depuis le 1er février 2010, pour une durée indéterminée. On peut donc partir du principe qu'elle est indigente, si bien que la première condition de l'article 117 CPC, soit celle de la lettre a, est réalisée.

4.2 Il n'en va pas de même de la seconde condition, soit celles des chances de succès (let. b). Une procédure doit en effet être tenue pour dépourvue de chances de succès si les perspectives de la gagner sont sensiblement plus faibles que les risques de la perdre ; la procédure n'est pas dépourvue de chances de succès lorsque celles-ci sont à peu près équivalentes aux risques d'échec, ou guère inférieures ; est décisif le point de savoir si une partie raisonnable, disposant des ressources financières nécessaires, saisirait ou non le juge ; le justiciable ne doit pas être poussé à mener un procès parce qu'il ne lui coûte rien, alors qu'il n'agirait pas s'il devait engager ses propres deniers (ATF 138 III 217 cons. 2.2.4 ; 133 III 614 cons. 5 ; 129 I 129 cons. 2.3.1). En l'espèce, l'appel était dénué de chances de succès, vu ce qui a été dit aux considérants 2 et 3 (avec sous-considerants) ci-dessus.

4.3 À cela s'ajoute encore que si la valeur litigieuse ne constitue pas un critère permettant de juger les perspectives de succès d'un recours, il n'en demeure pas moins qu'elle influence indirectement la décision du plaideur amené à décider s'il introduit action : une personne raisonnable, qui dispose de ressources financières suffisantes, ne se lancera ainsi pas dans une procédure lorsqu'elle sait que le montant en jeu ne lui permettra peut-être pas de couvrir les coûts que celle-ci est susceptible d'entraîner (arrêt du TF du 27.10.2005 [4C.222/2005] cons. 9.2 i.f.). Or tel est bien le cas ici, en ce sens que, d'une part, l'appelante avait déjà reçu une décision de première instance qui expliquait qu'elle pourrait agir et vraisemblablement obtenir gain de cause si le bailleur devait ne pas respecter son engagement et qui retenait (à juste titre) qu'elle n'avait pas démontré (ni même rendu vraisemblable) une péjoration de sa situation suite à l'introduction du système à prépaiement Keycom et, d'autre part, que l'appelante, tout au long de la procédure, n'a jamais chiffré le montant de son prétendu dommage. En pareilles conditions, une personne raisonnable et disposant des ressources financières nécessaires n'aurait pas interjeté appel.

5. 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 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [LTFrais, RSN 164.1]).

6. L'appel doit donc être rejeté et la décision querellée confirmée. L'appelante doit être condamnée à verser une indemnité de dépens aux intimés pour la présente procédure (art. 106 al. 1 cum art. 95 al. 1 let. a et al. 3 CPC ; cf. ég. art. 122 al. 1 let. d CPC). Ces derniers n'ayant pas déposé de mémoire d'honoraires pour la procédure de seconde instance, le montant de l'indemnité sera arrêté à 500 francs, vu la teneur et le volume de la réponse et vu la fourchette prévue à l'article 59 LTFrais.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme le dispositif querellé.

2. Dit que Y. \_\_\_\_\_ n'a pas droit à l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

3. Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires.

4. Condamne Y. \_\_\_\_\_ à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de dépens de 500 francs pour la procédure de recours.

Neuchâtel, le 12 septembre 2022

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

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

1 Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

2 Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives.

1 Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

2 Les majorations de loyer sont nulles lorsque:

- a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
- b. les motifs ne sont pas indiqués;
- c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

3 Les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

1 Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire.

2 S'il les perçoit de manière forfaitaire, il doit se fonder sur la moyenne calculée sur une période de trois ans.

3 Les frais d'administration découlant de l'établissement du décompte peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.<sup>3</sup>

3 Introduit par le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 1996 (RO19962120).

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