

NE_GERICHTE CACIV.2022.69 vom 25. Oktober 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-10-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.69

FR: NE_GERICHTE CACIV.2022.69 du 25 octobre 2022

IT: NE_GERICHTE CACIV.2022.69 del 25 ottobre 2022

Erwägungen

E. 1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 francs au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.1

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 cons. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'article 271 a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 cons. 1.2.2, JdT 2019 II 235).

E. 1.2

En l'espèce, l'appelant et l'intimé (v. supra Faits, let.E/b) s'accordent pour dire que, dans la procédure en cas clair, le locataire conteste tant l'expulsion que la résiliation du bail. Ceci est correct, quand bien une procédure distincte avait déjà été ouverte par le locataire pour demander l'annulation de la résiliation. Vu le montant mensuel du loyer (1'075.15 francs), la valeur litigieuse de la présente cause (1'075.15 x 12 x 3 = 38'705.40) dépasse la limite de 10'000 francs prévue à l'article 308 al. 2 CPC. Interjeté dans les formes et le délai légaux, l'appel est recevable.

E. 2

L'intimé dépose plusieurs documents en procédure d'appel.

E. 2.1

; arrêts du TF du 29.08.2017 [4A_200/2017] cons. 3.1.2 ; du 02.05.2017 [4A_19/2016] cons. 2.2 ; du 09.09.2015 [4A_290/2015] cons. 4.1). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'article 271 al. 1 CO (ATF 135

III 162 cons. 3.3.1 ; 120 II 105 cons. 3). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » au sens de l'article 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 cons. 2 ; 135 III 112 cons. 4.1 ; 120 II 31 cons. 4a). Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 cons. 4.1). Tel est le cas lorsqu'il apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 140 III 496 cons. 4.1 ; 138 III 59 cons. 2.1 ; 136 III 190 cons. 2 ; 135 III 112 cons. 4.1). Le but de la réglementation des articles 271 et 271 a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 cons. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du TF du 06.10.2010 [4A_297/2010] cons. 2.2 ; du 12.11.2007 [4A_322/2007] cons. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du TF du 29.08.2017 [4A_200/2017] cons. 3.1.2 et les arrêts cités). b) L'article 271 a al. 1 let. a CO vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (arrêts du TF du 27.04.2010 [4A_46/2010] cons. 6.1 ; du 25.04.2007 [4C.59/2007] cons. 3.3 et les réf. citées). Il réprime le congé-représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. Son application suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 11.06.2018 [décision No 347] cons. 4.2.2 et les réf. citées). Par « prétention en relation avec le bail », il faut entendre toute réclamation extrajudiciaire du locataire ayant sa source dans le contrat ou le droit du bail, par exemple une prétention en exécution de travaux, une demande à pouvoir consulter des justificatifs d'un décompte de chauffage ou détenir un animal, des droits relatifs au loyer ou aux frais accessoires. Le locataire doit avoir fait valoir son droit auprès du bailleur, soit porté ses griefs à la connaissance de celui-ci, sans qu'aucune condition formelle ne soit requise à cet égard (Conod , in : CPra Bail, 2 e éd., n. 4-8 ad art. 271 a CO et les réf. citées ; Lachat , Le Bail à loyer, éd. 2019, p. 969, ch. 5.2.3). La prétention du locataire n'a pas à être fondée objectivement. Pour bénéficier de la protection contre les congés abusifs, il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi, soit qu'il n'ait pas fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive et qu'il n'ait pas connu ou n'aurait pas facilement pu connaître leur inanité. La bonne foi du locataire est présumée ; la preuve de sa mauvaise foi incombe au bailleur (Conod , op. cit. , n. 10 s. ad art. 271 a CO et les réf. citées ; Lachat , op. cit. , p. 970, ch. 5.2.5). Le locataire doit démontrer un lien de causalité entre sa prétention et la résiliation. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants. L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important : plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé (Conod , op. cit. , n. 12 s. ad art. 271 a CO et les réf. citées ; Lachat , op. cit. , p. 969, ch. 5.2.4). Il est loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'article 271 al. 1 let. a

CO ne trouve pas application (arrêts du TF du 27.04.2010 [4A_46/2010] cons. 6.1 ; du 25.04.2007 [4C.59/2007] cons. 3.3 et les réf. citées). 6.2.2 En l'espèce, la chronologie des faits ne manque pas d'interpeller. X. _____ loue en effet un appartement à Y. _____ depuis le 1^{er} novembre 2015 et il ne ressort pas du dossier qu'il aurait eu le moindre retard dans le paiement du loyer, ni violé d'une autre manière ses obligations contractuelles (p. ex. violations du règlement de maison). Le 2 avril 2022, soit après près de 6 ans d'une relation contractuelle paisible, il a contesté le décompte de charges relatif à la période 2020/2021 et, à peine plus d'un mois plus tard (le 11 mai 2022), le bailleur a résilié le bail, sans même inviter le locataire à consigner le montant de 627.15 francs litigieux et/ou à le rencontrer pour lui fournir des explications ou tâcher de trouver avec lui une solution amiable. Le bailleur n'explique pas quel intérêt il avait à récupérer son bien, ni n'expose ce qui permettrait de penser que le locataire aurait élevé ses prétentions de mauvaise foi. Au contraire, le décompte de frais accessoires établi par le bailleur pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022 fait ressortir un solde de 57.10 francs en faveur du locataire après déduction des acomptes versés et du solde de 627.15 francs prétendument dû pour l'exercice précédent, ce qui laisse plutôt à penser que les prétentions du locataire sont, à tout le moins en partie, fondées. À cela s'ajoute que dans sa requête en cas clair du 5 juillet 2022, le bailleur a allégué que le locataire n'avait pas saisi l'autorité de conciliation, alors qu'il savait vraisemblablement que cet allégué ne correspondait pas à la réalité. En effet, dès lors que la citation à l'audience de conciliation du 18 août 2022 a été envoyée au locataire le 30 juin 2022, elle a très vraisemblablement été adressée au bailleur à la même date. Dans ces conditions et vu l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement exclure que le congé a pu être donné par le bailleur en représailles aux contestations soulevées de bonne foi par le locataire le 2 avril 2022. À mesure que le juge devait statuer sur la bonne foi sur ce point également, la procédure en protection des cas clairs était exclue, conformément à la jurisprudence citée plus haut. 6.3 Dans sa réplique, l'appelant admet qu'à l'occasion d'une procédure d'expulsion en cas clair, il doit « être clair que le congé ne contrevient pas aux règles de la bonne foi ». Tel n'est pas le cas en l'espèce, pour les deux raisons mentionnées plus haut (cons. 6.1 et 6.2). 7. L'intimé requiert l'assistance judiciaire. 7.1 Selon l'article 117 CPC, une personne a droit à une telle assistance si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause n'est pas dénuée de toute chance de succès (let. b). 7.2 En l'espèce, l'intimé n'a fourni aucun allégué sur sa situation financière et il n'a produit ni le formulaire de requête d'assistance judiciaire en usage dans le canton, ni les documents propres à établir sa situation financière. Partant, il n'est pas possible de déterminer s'il remplit la condition de l'indigence posée à l'article 117 let. a CPC. Sa requête d'assistance judiciaire aurait donc dû être rejetée (v. art. 119 al. 5 CPC ; ATF 125 IV 161 cons. 4 ; arrêts du TF du 12.11.2018 [1B_436/2018] cons. 3 et du 04.10.2012 [5D_114/2012] cons. 2.3.2, avec les réf. cit.) si elle avait conservé son objet, ce qui n'est pas le cas, vu le sort de l'appel et vu que l'intimé ne prétend pas que les dépens ne pourraient pas (ou vraisemblablement pas) être obtenus de la partie adverse (v. art. 122 al. 2 CPC). 8. Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le dispositif querellé doit être confirmé, par substitution de motifs. 9. Il ne peut être perçu ni frais judiciaires, ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation (art. 56 de la loi neuchâteloise fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (LTFrais, RSN 164.1). L'appelant qui succombe doit par contre être condamné à verser à l'intimé une indemnité de dépens pour la procédure d'appel (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier ne dépose pas de mémoire d'honoraires. On partira

donc du principe que son mandataire a consacré une activité totale d'environ 500 minutes à la procédure d'appel, ce qui correspond à une indemnité de 2'500 francs, au tarif horaire usuellement retenu de 275 francs, débours et TVA compris.

E. 2.2

En l'espèce, les pièces 1, 2 et 3 annexées à la réponse sont des décomptes de charges pour les années 2017 à 2020. L'intimé aurait manifestement pu les déposer devant le Tribunal civil s'il avait usé de la diligence requise. Ces pièces ne peuvent dès lors pas être prises en compte. Les annexes 9 (déterminations de X. _____ du 11.08.2022 à la commission de conciliation), 10 (procès-verbal d'une audience ayant eu lieu le 18.08.2022 devant l'autorité de conciliation) et 11 (autorisation de procéder délivrée le 18.08.2022 par l'autorité de conciliation) sont en revanche postérieures à la décision querellée, et partant recevables. Il en va de même des annexes 12 et 13, déposées en annexe à la duplique. Quant aux annexes 4 (lettre de X. _____ du 02.04.2022 à la commission de conciliation), 5 (lettre de X. _____ du 02.04.2022 à la régie représentant le bailleur), 6 (lettre de X. _____ du 14.04.2022 à la commission de conciliation), 7 (lettre de X. _____ du 20.04.2022 à la commission de conciliation) et 8 (requête de X. _____ du 25.04.2022 à la commission de conciliation, tendant à l'annulation de la résiliation de bail du 11.05.2022), ces pièces figurent au dossier du Tribunal civil et ont déjà été évoquées plus haut (v. supra Faits, let. B), si bien qu'elles ne sont pas nouvelles.

E. 3

Aux termes de l'article 257 b 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 257 a 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 ; arrêt du TF du 18.07.2022 [4A_620/2021] cons. 4.1 ; 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 ; arrêt du TF du 18.07.2022 [4A_620/2021] précité, cons. 3.1.1). 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 ; arrêt du TF du 11.02.2015 [4A_556/2014] cons. 3) , 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 No 2] cons. 5.1.2.2 et la réf. citée).

E. 4

Aux termes de l'article 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1) ; le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). La procédure sommaire prévue par cette disposition est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide (arrêt du TF du 18.08.2014 [4A_418/2014] cons. 2). À mesure qu'un jugement accordant la protection juridique selon l'article 257 CPC est susceptible d'entrer en force de chose jugée matérielle, il est exigé de la partie demanderesse qu'elle apporte immédiatement la preuve complète des faits fondant la prétention, de sorte que la situation soit claire (ATF 141 III 23 cons. 3.2 ; 138 III 620 cons. 5.1.1 ; arrêt du TF du 11.08.2015 [4A_184/2015] cons. 4.2, publié in ATF 141 III 262). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'article 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (*Glaubhaftmachen*) ne suffit pas (arrêt du TF du 06.10.2021 [4A_252/2021] cons. 3.1 et les arrêts cités). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziiert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 cons. 3.2 ; 138 III 620 cons. 5.1.1). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 cons. 2.1.2, 5.1.1, 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 cons. 3.1; 141 III 23 cons. 3.2; 138 III 123 cons. 2.1.2). Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce au sens de la jurisprudence précitée si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine (arrêts du TF du 15.04.2019 [4A_25/2019] cons. 3 ; du 15.06.2017 [4A_185/2017] cons. 5.4 ; du 18.02.2016 [4A_2/2016] cons. 2.1 ; du 25.08.2015 [4A_350/2015] cons. 4.2 et la référence). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF

138 III 620 cons. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 cons. 5 ; arrêt du TF du 25.04.2018 [4A_295/2017] cons. 3.1).

E. 5

Selon l'article 257 d CO, lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail ; ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

E. 5.1

a) Pour que cette disposition s'applique, il faut que le locataire n'ait pas payé à l'échéance (contractuelle ou légale) tout ou partie du loyer ou des frais accessoires (Tercier/Bieri/Carron , Les contrats spéciaux, 5 e éd., n. 1986). Ces derniers tombent sous le coup de l'article 257 d CO, qu'il s'agisse d'un forfait, d'un acompte provisionnel ou encore du solde annuel du décompte, pourvu que le montant soit exigible (Wessner , in CPra Bail, n. 11 ad art. 257 d CO). Au sujet de ce décompte, le Tribunal fédéral a jugé dans un arrêt de principe du 19 novembre 2014 (ATF 140 III 591 cons. 3.2), qu'on ne pouvait pas suivre l'opinion de certains auteurs selon laquelle le bail ne pouvait pas être résilié en vertu de l'article 257 d CO lorsque le solde annuel du décompte de charges était contesté. Selon ces auteurs, le locataire recevant l'avis comminatoire de payer un solde qu'il estimait erroné devait payer l'éventuelle part non contestée, et saisir pour le surplus l'autorité de conciliation ; le bailleur ne pouvait alors pas résilier le contrat pendant la durée de la procédure. Le Tribunal fédéral précisait que l'article 257 d al. 1 CO n'exigeait pas que la créance de loyer ou frais accessoires soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible ; que le locataire devait disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales (cf. art. 8 OBLF ; RS 221.213.11) et contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis ; que le locataire mis en demeure qui estimait la créance infondée et qui ne s'exécutait pas prenait ainsi « le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et s'expos[ait] ainsi à une éventuelle résiliation du bail » ; que le bailleur qui résiliait le bail en sachant que le locataire conteste le décompte devait « tolérer que la procédure en contestation du congé soit éventuellement prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires » et que cette situation était « inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires ». b) En l'espèce, l'intimé ne prétend pas que la créance de 627.15 francs citée plus haut ne serait pas exigible, ni que lui-même n'aurait pas disposé du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales, contrôler l'exactitude du décompte ou effectuer le paiement requis.

E. 5.2

a) De jurisprudence constante, une requête en expulsion du locataire formée, selon l'article 257 CPC , en procédure sommaire dans un cas clair, peut être jugée quand bien même le locataire a contesté la résiliation antérieure de son bail pour non-paiement du loyer (au sens

de l' art. 257 d CO) et que la procédure judiciaire relative à cette contestation n'a pas encore abouti à une décision passée en force de chose jugée (ATF 141 III 262 cons. 3.2 et les réf. citées, trad. SJ 2016 I 8). Dans un arrêt du 11 août 2015 (ATF 141 III 262 précité, cons. 3.2 et les réf. citées) , le Tribunal fédéral a précisé que la genèse de l'article 257 CPC confirmait ce point de vue, puisque les travaux législatifs démontrent que, dans le cadre de l'élaboration du Code de procédure civile suisse du

E. 10

décembre 2008, le parlement a radié, sans la remplacer, l'ancienne norme qui coordonnait la procédure de contestation du congé et la procédure d'expulsion du locataire, au moyen d'une attraction de compétence en faveur du juge de l'expulsion (art. 274gaCO), parce qu'il a estimé que la voie de la procédure sommaire dans le cadre de l'article 257 CPC et dans ce cadre uniquement garantissait une protection légale rapide suffisante en cas d'expulsion ; ce faisant, le législateur a admis que la validité du congé pouvait être examinée, en tant que question préalable, dans la procédure d'évacuation selon l'article 257 CPC, de manière à permettre dans les cas clairs de donner suite à la requête et d'éviter ainsi que l'évacuation ne soit retardée par la suspension de la procédure, dans l'attente de l'issue de la procédure de contestation du congé. Le Tribunal fédéral précisait que puisque la validité du congé est une question préalable à trancher dans la procédure d'évacuation, les conditions posées par l'article 257 al. 1 CPC s'y rapportent également, si bien que, lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la protection réservée aux cas clairs ne peut pas être accordée et le tribunal ne doit pas entrer en matière sur la requête, selon l'article 257 al. 3 CPC.

Alors quela maxime des débats s'applique en principe à la procédure sommaire en cas clair (art. 257 al. 1 CPC), les faits doivent en revanche être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale, dans la procédure simplifiée prévue pour la protection contre les congés en matière de droit de bail (art. 243 al. 2 let. c CPC, en relation avec l'art. 247 al. 2 let. a CPC). Afin que l'objectif poursuivi par le législateur au travers de ces dispositions ne soit pas contourné par le biais de la protection juridique dans les cas clairs, celle-ci ne doit être accordée, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, que s'il n'existe aucun doute quant à l'exhaustivité de l'exposé des faits et que le congé apparaît clairement justifié sur cette base (ATF 141 III 262cons. 4.2.2 ; arrêts du TF du08.07.2013 [4A_265/2013]cons. 6 ; du03.04.2012 [4A_7/2012]cons. 2.5). Autrement dit, l'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'article 257dCO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). De l'examen préjudiciel par le tribunal saisi de la requête d'expulsion de la question de la validité de la résiliation du bail, il doit en outre ressortir que celle-ci n'est ni inefficace, ni nulle, ni annulable, étant précisé, d'une part, qu'une prolongation du bail n'entre pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'article 257dCO (art. 272a al. 1 let. a CO) et, d'autre part, que les conditions de l'article 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (arrêt du TF29.04.2021 [4A_550/2020]cons. 5.3 et les arrêts cités).

b) En l'espèce, dans sa demande du 5 juillet 2022, le bailleur a allégué que le locataire avait formellement contesté le décompte de charges auprès de la gérance, mais qu'il n'avait «pas saisi l'autorité de conciliation à ce propos». La dernière partie de l'allégué n'est pas conforme à la réalité. Les écrits annexés à la prise de position du locataire sur la

demande prouvent en effet que le locataire a contesté le décompte de charges devant l'autorité de conciliation (v. supra Faits, let. B, dernier §). Des pièces valablement déposées en annexe à l'appel (v. supra cons. 2.2), il ressort en outre qu'en date du 11 août 2022, le locataire a encore déposé des observations auprès de l'autorité de conciliation, notamment au sujet de la clé de répartition de la consommation d'eau ; qu'une audience a eu lieu le 18 août 2022 devant l'autorité de conciliation et qu'elle n'a pas permis une résolution transactionnelle, si bien que l'autorisation de procéder a été délivrée au locataire. Durant l'audience qui s'est tenue le 5 août 2022 devant le Tribunal civil, X. _____ a encore expressément contesté, d'une part, devoir le moindre solde de charges à Y. _____ et, d'autre part, le bien-fondé des factures fournies, notamment la consommation d'eau et de mazout. Il a allégué avoir continué de payer le loyer après l'échéance du 30 juin 2022, ce que Y. _____ n'a pas contesté. Il ne ressort pas davantage du procès-verbal de l'audience du 5 août 2022 que le bailleur aurait fourni le moindre argument relatif à la contestation par le locataire du décompte de charges litigieux et des décomptes précédents. Or, alors que le bailleur réclame au locataire un solde de 627.15 francs en rapport avec le décompte de charges litigieux, le locataire a pour sa part intenté contre le bailleur une procédure tendant à obtenir le remboursement de près de 10'000 francs qu'il estime avoir payés en trop au titre d'avances de charges depuis 2016 (v. supra Faits, let. E/d).

Dans ces conditions, le bailleur ne pouvait se contenter de rester silencieux ; il devait au contraire alléguer et démontrer, devant le premier juge, pour quelles raisons il était clair que les griefs formulés par le locataire contre le bailleur en rapport avec le décompte de charges litigieux, la validité du congé (à cet égard, il fallait notamment démontrer que les arguments plaçant pour le caractère abusif du congé [v. infra cons. 6.1 et 6.2] sont «sans pertinence» [Bohnet, Procédure en annulation du congé et cas clair en expulsion, in : Newsletter Bail.ch de septembre 2015, ad ch. III Analyse] et la créance invoquée en compensation étaient dénués de chances de succès ou, pour reprendre la terminologie de l'auteur précité, que la procédure d'annulation n'avait été entamée que comme «une défense de façade sans début de justification crédible» (Bohnet, op. cit.). À cet égard, le juge civil s'est à tort contenté de la vraisemblance sans motiver son raisonnement d'ailleurs, puisqu'il n'a pas exposé en quoi consistaient les griefs du locataire, ni expliqué en quoi ils tombaient vraisemblablement à faux en retenant que le montant de 627.15 francs était à première vue dû au bailleur, malgré les exceptions (notamment la compensation) soulevées par le locataire. Selon la jurisprudence citée plus haut, il fallait en effet pouvoir conclure que la preuve certaine en avait été apportée, la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffisant pas (v. supra cons. 4).

S'il va de soi qu'un loyer est dû pour l'occupation d'un appartement, il ne va nullement de soi qu'au terme de l'exercice annuel, il résulterait systématiquement que les acomptes de charges payés par le locataire seraient insuffisants. À tout le moins l'appelant ne l'a-t-il en l'espèce pas prouvé, même au degré de la vraisemblance. Il n'est pas évident, sur le vu du dossier, que la résiliation du bail ne sera pas annulée judiciairement. D'abord, il n'est pas contesté que le locataire a toujours payé le loyer net et les acomptes de charges convenus. Ensuite, vu la nature et le contenu des objections formulées par le locataire telles qu'elles ressortent du dossier de première instance, on ne peut pas exclure que l'action introduite par le locataire le 20 septembre 2022 (demande auprès du Tribunal civil visant à faire constater l'inefficacité de la résiliation du bail, subsidiairement à en obtenir l'annulation, à obtenir une réduction de loyer, la réparation de défauts et la restitution de

9'773.15 francs perçus en trop par le bailleur à titre de frais accessoires [v. supra Faits, let. E/d]) ne soit admise, en tout ou partie, notamment que le Tribunal civil considère que le locataire ne doit pas les 627.15 francs réclamés par le bailleur et/ou qu'il dispose contre le bailleur d'une créance supérieure à ce montant, au titre d'avances de charges payées en trop. Le fait que le locataire ait reçu, le 26 septembre 2022, un décompte de frais accessoires pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022, dont il ressort, après déduction des acomptes versés et du solde de 627.15 francs prétendument dû pour l'exercice précédent, un solde de 57.10 francs en faveur du locataire, tend au contraire à accréditer la thèse du locataire, selon laquelle il a trop payé pour les charges, depuis 2016.

En d'autres termes, il n'est en l'espèce pas du tout clair que X. _____ doive un quelconque montant à Y. _____ à titre de solde de charges. La présente situation diffère sur ce point radicalement de celle ayant donné lieu à l'arrêt du Tribunal fédéral [4A_550/2020] du 29 avril 2021 où, si le montant du (sous-)loyer était contesté dans le cadre d'une procédure pendante initiée par le (sous-)locataire en parallèle de celle en expulsion du (sous-)locataire, il n'était pas contesté que, même après compensation avec les montants qu'il aurait par hypothèse versés en trop, le (sous-) locataire (qui cumulait par ailleurs les actes de défaut de biens) n'avait pas réglé intégralement les (sous-)loyers mensuels qu'il estimait devoir, si bien qu'il était quoi qu'il en soit en demeure (arrêt cité, en particulier cons. 7.2). En l'espèce, le bailleur ne prétend en effet pas que le locataire n'aurait pas réglé intégralement les loyers (incluant le loyer net et les acomptes de charges) qu'il estimait devoir.

Dans ces conditions et pour les motifs déjà cités, la situation juridique n'est pas claire, si bien que le refus du Tribunal civil d'entrer en matière sur la requête en expulsion par la voie du cas clair ne prête pas le flanc à la critique. Ces considérations dispensent la Cour de se pencher sur les autres griefs ; elle le fera cependant, par souci d'exhaustivité.

6. La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'article 257dCO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi ; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 cons. 1). L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 cons. 4b ; arrêt du TF du 08.02.2018 [4A_330/2017] cons. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Sur ce dernier point, le bailleur n'est pas tenu de résilier immédiatement le bail, sitôt le délai comminatoire expiré ; il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé s'il attend quelque peu, en particulier s'il a une raison fondée d'attendre, mais il ne saurait trop tarder ; une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire peut, selon les circonstances, apparaître abusive (arrêt du TF du 27.01.2012 [4A_641/2011] cons. 8 et la référence citée). Il a été jugé qu'un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 francs n'est pas insignifiant à ce titre, et qu'il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la

preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (arrêts du TF du 17.01.2019 [4A_436/2018] cons. 5.1 ; du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 8.2 et les références citées).

6.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que le locataire n'a pas payé le montant de 627.15 francs réclamé par le bailleur au titre de solde de charges pour la période 2020/2021, que l'avis comminatoire du 9 mars 2022 lui a été valablement notifié le 10 mars 2022 et que, faute de paiement dans le délai imparti de 30 jours, le bailleur a résilié le bail par formule officielle du 11 mai 2022, pour le 30 juin 2022. Le premier juge a tranché par l'affirmative la question de savoir si le bailleur avait agi de mauvaise foi en envoyant la résiliation au locataire un mois après l'échéance du délai comminatoire.

6.1.1 L'appelant objecte que la résiliation effectuée un mois quantième pour quantième après l'échéance du délai comminatoire ne constitue pas un abus de droit. Il relève que c'est à tort que le premier juge s'est basé sur l'arrêt du Tribunal fédéral [4A_366/2008] du 25 novembre 2008, lequel concerne un cas particulier qui n'est pas comparable au cas d'espèce. Selon lui, il est régulièrement admis par les tribunaux (et confirmé par une abondante doctrine) que l'inaction du bailleur durant une période de trois à quatre semaines n'est pas constitutive d'un abus de droit.

6.1.2 Dans l'arrêt du 25 novembre 2008 cité par le premier juge, le Tribunal fédéral a considéré qu'un délai de trois semaines entre l'expiration du délai comminatoire et la résiliation du bail «correspond[ait] probablement à la limite de ce qui p[ouvai]t être admis, au regard des règles de la bonne foi, comme exempt d'équivoque de la part du bailleur», étant précisé qu'«[u]ne inaction plus longue encore pourrait être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat» (arrêt du TF du 25.11.2008 [4A_366/2008] cons. 4).

Dans un arrêt plus récent (arrêt du TF du 27.01.2012 [4A_641/2011] cons. 8), le Tribunal fédéral a toutefois jugé qu'une résiliation intervenue un mois après l'échéance du délai comminatoire (et avant que le locataire ne verse le loyer impayé) n'était pas sujette à critique, ce d'autant moins que les parties étaient en pourparlers durant cette période. Au recourant qui invoquait l'arrêt [4A_366/2008] cité plus haut, le Tribunal fédéral a objecté que dans l'affaire ayant donné lieu à son arrêt du 25 novembre 2008, le locataire avait versé le montant dû le jour ouvrable suivant l'échéance du délai comminatoire, et la résiliation du bail était intervenue dix-huit jours après ce paiement, situation nullement comparable à celle ayant donné lieu à l'arrêt du 27 janvier 2012, où le congé avait été donné avant le paiement des montants dus.

Par la suite, le Tribunal fédéral a confirmé qu'un délai de trois semaines n'était pas constitutif d'une violation des règles de la bonne foi (arrêt du 14.10.2015 [4A_306/2015] cons. 4).

La Cour de justice du canton de Genève a, pour sa part, retenu qu'un délai d'un peu plus d'un mois ■ i.e. 37 jours ■ après la fin du délai comminatoire n'était pas tardif, alors que les locataires n'avaient ni allégué ni démontré avoir réglé la totalité de la dette dans les jours suivant le délai comminatoire (arrêt du 02.08.2018 [ACJC/1016/2018]). Dans un autre arrêt, la même cour a retenu qu'un délai de 25 jours entre l'échéance du délai comminatoire et la résiliation était dans la limite de l'admissible étant donné que la résiliation était intervenue 14 jours après la réception du paiement tardif de l'arriéré (arrêt du 06.09.2021 [ACJC/1102/2021]).

Selon Wessner, un délai de trois à quatre semaines est jugé admissible (CPra Bail, 2e éd., n. 43a ad art. 257d CO). Burkhalter/Martinez-Favre estime qu'un délai d'un mois n'est pas tardif (Le droit suisse du bail à loyer, commentaire, 2011, n. 34 ad art. 257d CO). Bohnet cite pour sa part un arrêt du Tribunal cantonal zurichois qui a considéré qu'un délai d'un mois était admissible (Les termes et délais dans le droit du bail à loyer, in 13e séminaire sur le droit du bail, 2004, p. 25).

6.1.3 En l'espèce, l'avis comminatoire est venu à échéance le 10 avril 2022 et la résiliation du bail date du 11 mai 2022. Un délai de 31 jours s'est donc écoulé. Vu la jurisprudence citée plus haut, la question de la bonne foi se posait. Le fait que le premier juge ait retenu que le bailleur était de mauvaise foi, d'une part, et les longs développements du bailleur pour tenter de contrer cette conclusion, d'autre part, illustrent d'ailleurs fort bien que l'application de la norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge. À mesure que le juge devait statuer sur la bonne foi, la procédure en protection des cas clairs était exclue, conformément à la jurisprudence citée plus haut.

6.2 Ceci est d'autant plus vrai que l'article 271 al. 1 let. a CO prévoit que le congé donné par le bailleur est annulable parce qu'il est donné en violation des règles de la bonne foi lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

6.2.1a) Les articles 271 à 273c CO, qui instaurent une protection contre les congés abusifs donnés au locataire d'un bail à loyer portant sur une habitation ou un local commercial, n'exigent pas que le congé ordinaire repose sur un motif particulier, le bailleur comme le locataire étant en principe libres de résilier le bail pour le prochain terme contractuel ou légal. Cependant, elles posent une limite : comme l'énonce de manière générale l'article 271 al. 1 CO, le congé est abusif et, comme tel, annulable, lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection conférée par les articles 271 et 271a CO procède dès lors à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (ATF 140 III 496 cons. 4.1 ; 138 III 59 cons. 2.1 ; arrêts du TF du 29.08.2017 [4A_200/2017] cons. 3.1.2 ; du 02.05.2017 [4A_19/2016] cons. 2.2 ; du 09.09.2015 [4A_290/2015] cons. 4.1).

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

[4A_297/2010]cons. 2.2 ; du 12.11.2007 [4A_322/2007]cons. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du TF du 29.08.2017 [4A_200/2017]cons. 3.1.2 et les arrêts cités).

b) L'article 271a al. 1 let. a CO vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (arrêts du TF du 27.04.2010 [4A_46/2010]cons. 6.1 ; du 25.04.2007 [4C.59/2007]cons. 3.3 et les réf. citées). Il réprime le congé-représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. Son application suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (arrêt de la Cour d'appel civile vaudoise du 11.06.2018 [décision No 347] cons. 4.2.2 et les réf. citées).

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

La prétention du locataire n'a pas à être fondée objectivement. Pour bénéficier de la protection contre les congés abusifs, il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi, soit qu'il n'ait pas fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive et qu'il n'ait pas connu ou n'aurait pas facilement pu connaître leur inanité. La bonne foi du locataire est présumée ; la preuve de sa mauvaise foi incombe au bailleur (Conod, op. cit., n. 10 s. ad art. 271a CO et les réf. citées ; Lachat, op. cit., p. 970, ch. 5.2.5).

Le locataire doit démontrer un lien de causalité entre sa prétention et la résiliation. Cette preuve peut résulter d'une grande vraisemblance et d'indices suffisants. L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important : plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé (Conod, op. cit., n. 12 s. ad art. 271a CO et les réf. citées ; Lachat, op. cit., p. 969, ch. 5.2.4). Il est loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'article 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (arrêts du TF du 27.04.2010 [4A_46/2010]cons. 6.1 ; du 25.04.2007 [4C.59/2007]cons. 3.3 et les réf. citées).

6.2.2 En l'espèce, la chronologie des faits ne manque pas d'interpeller. X. _____ loue en effet un appartement à Y. _____ depuis le 1^{er} novembre 2015 et il ne ressort pas du dossier qu'il aurait eu le moindre retard dans le paiement du loyer, ni violé d'une autre manière ses obligations contractuelles (p. ex. violations du règlement de maison). Le 2 avril 2022, soit après près de 6 ans d'une relation contractuelle paisible, il a contesté le décompte de charges relatif à la période 2020/2021 et, à peine plus d'un mois plus tard (le 11 mai 2022), le bailleur a résilié le bail, sans même inviter le locataire à consigner le

montant de 627.15 francs litigieux et/ou à le rencontrer pour lui fournir des explications ou tâcher de trouver avec lui une solution amiable. Le bailleur n'explique pas quel intérêt il avait à récupérer son bien, ni n'expose ce qui permettrait de penser que le locataire aurait élevé ses prétentions de mauvaise foi. Au contraire, le décompte de frais accessoires établi par le bailleur pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 fait ressortir un solde de 57.10 francs en faveur du locataire après déduction des acomptes versés et du solde de 627.15 francs prétendument dû pour l'exercice précédent, ce qui laisse plutôt à penser que les prétentions du locataire sont, à tout le moins en partie, fondées. À cela s'ajoute que dans sa requête en cas clair du 5 juillet 2022, le bailleur a allégué que le locataire n'avait pas saisi l'autorité de conciliation, alors qu'il savait vraisemblablement que cet allégué ne correspondait pas à la réalité. En effet, dès lors que la citation à l'audience de conciliation du 18 août 2022 a été envoyée au locataire le 30 juin 2022, elle a très vraisemblablement été adressée au bailleur à la même date. Dans ces conditions et vu l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement exclure que le congé a pu être donné par le bailleur en représailles aux contestations soulevées de bonne foi par le locataire le 2 avril 2022. À mesure que le juge devait statuer sur la bonne foi sur ce point également, la procédure en protection des cas clairs était exclue, conformément à la jurisprudence citée plus haut.

6.3 Dans sa réplique, l'appelant admet qu'à l'occasion d'une procédure d'expulsion en cas clair, il doit «être clair que le congé ne contrevient pas aux règles de la bonne foi». Tel n'est pas le cas en l'espèce, pour les deux raisons mentionnées plus haut (cons. 6.1 et 6.2).

7. L'intimé requiert l'assistance judiciaire.

7.1 Selon l'article 117 CPC, une personne a droit à une telle assistance si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause n'est pas dénuée de toute chance de succès (let. b).

7.2 En l'espèce, l'intimé n'a fourni aucun allégué sur sa situation financière et il n'a produit ni le formulaire de requête d'assistance judiciaire en usage dans le canton, ni les documents propres à établir sa situation financière. Partant, il n'est pas possible de déterminer s'il remplit la condition de l'indigence posée à l'article 117 let. a CPC. Sa requête d'assistance judiciaire aurait donc dû être rejetée (v. art. 119 al. 5 CPC ; ATF 125 IV 161 cons. 4 ; arrêts du TF du 12.11.2018 [1B_436/2018] cons. 3 et du 04.10.2012 [5D_114/2012] cons. 2.3.2, avec les réf. cit.) si elle avait conservé son objet, ce qui n'est pas le cas, vu le sort de l'appel et vu que l'intimé ne prétend pas que les dépens ne pourraient pas (ou vraisemblablement pas) être obtenus de la partie adverse (v. art. 122 al. 2 CPC).

8. Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le dispositif querellé doit être confirmé, par substitution de motifs.

9. Il ne peut être perçu ni frais judiciaires, ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation (art. 56 de la loi neuchâteloise fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (LTFrais, RSN 164.1)).

L'appelant qui succombe doit par contre être condamné à verser à l'intimé une indemnité de dépens pour la procédure d'appel (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier ne dépose pas de mémoire d'honoraires. On partira donc du principe que son mandataire a consacré une

activité totale d'environ 500 minutes à la procédure d'appel, ce qui correspond à une indemnité de 2'500 francs, au tarif horaire usuellement retenu de 275 francs, débours et TVA compris.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme la décision entreprise.
2. Dit que la demande d'assistance judiciaire de l'intimé est sans objet et au surplus infondée.
3. Statue sans frais judiciaires.
4. Condamne Y. _____ à verser à X. _____ une indemnité de dépens de 2'500 francs pour la procédure d'appel.

Neuchâtel, le 25 octobre 2022

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