

NE_GERICHTE CACIV.2022.73 vom 18. Januar 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.73

FR: NE_GERICHTE CACIV.2022.73 du 18 janvier 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2022.73 del 18 gennaio 2023

Erwägungen

E. 5

et 6 _____, Recourants 7 et 8 _____, Recourants 9 et 10 _____, Recourant 11 _____ et Recourant 12 _____, Recourant 13 _____ et Recourant 14 _____ (la dernière personne citée est décédée le 09.08.2014) ont contesté cette hausse de loyer devant l'■■autorité de conciliation.

c) La procédure en contestation des hausses de loyer a été suspendue jusqu'■■à droit connu sur une autre procédure similaire, opposant X. _____ à d'■■autres locataires du même complexe immobilier, qui s'■■est conclue par un jugement rendu le 23 janvier 2019 par le Tribunal civil.

d) Dans l'■■intervalle, la propriété des immeubles litigieux a été transférée à la fondation X1. _____ Immobilien (devenue X1. _____ depuis le 18.12.2019 selon le registre du commerce du canton de Zurich), par convention de transfert de patrimoine du 27 mars 2017. Selon cette convention, X. _____ a décidé d'■■intégrer ses opérations immobilières à une fondation de placement séparée, raison pour laquelle elle a fondé X1. _____ pour lui transférer ensuite des actifs et passifs en lien avec ses opérations immobilières. L'■■article 11, lettre a, de la convention prévoyait que les baux existants passeraient de plein droit à l'■■acquéreur lors du transfert de propriété, conformément à l'■■article 261 al. 1 CO. L'■■article 13 de la convention prévoyait que toutes les procédures judiciaires dans lesquelles X. _____ était impliquée en tant que partie concernant les biens immobiliers transférés seraient poursuivies par X1. _____, en son nom et pour son propre compte, sous réserve du consentement nécessaire des autres parties à ces procédures ; si une partie adverse devait ne pas consentir à la substitution de partie, X. _____ conserverait la qualité de partie, étant précisé qu'■■à l'■■interne X. _____ et X1. _____ agiraient comme si la qualité de partie avait été transférée à X1. _____.

Ce transfert de patrimoine a fait l'■■objet d'■■une publication dans la Feuille officielle suisse du commerce, le 4 avril 2017 (FOSC No 66 du 04.04.2017).

Le 8 mai 2017, X. _____ a adressé une circulaire à ses locataires pour les informer du transfert de propriété des immeubles et des baux à X1. _____, en précisant que les «interlocuteurs de gestion des immeubles» restaient les mêmes, tout comme le numéro IBAN du compte bancaire sur lequel les loyers devaient être versés, le «destinataire» devenant toutefois X1. _____.

e) La procédure en contestation des hausses de loyer a été reprise suite au jugement rendu le 23 janvier 2019 dans l'■■autre procédure évoquée ci-avant et une audience de conciliation a eu lieu le 12 novembre 2019.

Sur la convocation à cette audience, X. _____ était désignée en tant que partie défenderesse et il était précisé que les parties devaient comparaître en personne à l'audience de conciliation, respectivement que le gérant de l'immeuble qui représentait le bailleur devait être habilité, par écrit, à transiger. Il était fait référence aux dispositions du CPC en la matière.

Selon le procès-verbal de cette audience, la présidente a appelé les causes «Locataires A. _____ et B. _____ / Locataire C. _____ / Recourants 1 et 2, Recourant 3, Recourant 4, Recourants 5 et 6, Recourants 7 et 8, Recourants 9 et 10, Recourant 11 et Recourant 12, Recourant 13, feu Recourant 14 c/ X. _____». Ont comparu les locataires précités, respectivement Recourant 15, accompagné de Recourant 16 comme personne de confiance, pour feu Recourant 14, et «F. _____, gérante de X. _____, assistée de Me D. _____, avocat à Neuchâtel pour la partie défenderesse». Les locataires ont conclu au rejet de la hausse de loyer notifiée le 9 janvier 2009, «la créance de la défenderesse étant prescrite» et Me D. _____ a conclu au rejet du moyen préjudiciel soulevé ainsi qu'au rejet des requêtes. Les parties ont admis que la procédure de conciliation était soumise à l'ancien droit de procédure. La tentative de conciliation a échoué et il a été précisé sur le procès-verbal d'audience que «la partie qui persiste dans sa demande doit saisir l'autorité judiciaire compétente dans un délai de 30 jours».

B.a) Le 12 décembre 2019, X1. _____, «agissant par X. _____», a saisi le Tribunal civil une «requête en validation de hausse de loyers» dirigée contre Recourants 1 et 2, Recourant 3, Recourant 4, Recourants 5 et 6, Recourants 7 et 8, Recourants 9 et 10, Recourants 11 et Recourant 12, Recourant 13, l'hoirie de feu Recourant 14 composée de Recourant 16 et Recourant 15, et contre Locataires A. _____ et B. _____. Dans ce cadre, X1. _____ a conclu à ce que les hausses de loyer du

E. 9

janvier 2009 notifiées aux locataires parties à la procédure soient validées et a requis la fixation des loyers à un montant spécifique pour chaque locataire, dès le 1er mai 2009, sous suite de frais, dépens et honoraires.

b) Le 6 juillet 2020, Recourant 16 et Recourant 15 ont contesté la hausse de loyer dont la validation était requise par X1. _____ et invoqué la prescription.

c) Le 25 septembre 2020, Recourants 1 et 2, Recourant 3, Recourant 4, Recourants 5 et 6, Recourants 7 et 8, Recourants 9 et 10, Recourant 11 et Recourant 12_ et Recourant 13, agissant tous par Me E. _____, ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête, à titre préjudiciel, et au rejet de la requête, à titre principal. En substance, ils ont soutenu que X1. _____ ne disposait pas de la légitimation active au motif qu'elle n'avait pas signé les contrats de bail avec les locataires, qu'elle n'avait pas «envoyé les augmentations de loyer» et qu'elle n'était dès lors pas titulaire de la créance de loyer ; que X1. _____ n'avait pas comparu à l'audience de conciliation et qu'elle n'était pas admise à saisir l'autorité judiciaire, faute d'avoir introduit l'instance devant l'autorité de conciliation ; que la requête était mal fondée en raison de la prescription de la créance.

d) Le 27 novembre 2020, locataires A. _____ et B. _____ ont indiqué au Tribunal civil qu'un accord avait été trouvé avec X. _____ le 29 janvier 2020, de sorte qu'ils considéraient ce litige comme étant clos.

Le 3 décembre 2020, Me D. _____ a confirmé qu'un accord avait été trouvé avec les locataires A. _____ et B. _____ et que le dossier devait être classé à leur égard.

e) Une audience a eu lieu le 4 décembre 2020. Lors de celle-ci, la procédure dirigée contre les locataires A. _____ et B. _____ a été classée et les parties ont débattu des preuves à administrer. Un délai a été imparti à Me D. _____ pour déposer des pièces, dont le contrat de transfert de patrimoine auquel il avait fait référence en premières plaidoiries. Les mandataires sont convenus de déposer des plaidoiries écrites, une fois l'administration des preuves terminée.

f) X1. _____ a déposé les pièces requises les 11 janvier et 6 avril 2021, dont le contrat de transfert de patrimoine conclu entre X. _____ et X1. _____ le 27 mars 2017 et une traduction libre de celui-ci.

g) Des plaidoiries écrites, respectivement «conclusions en cause», ont été déposées par Me E. _____ le 30 août 2021 et par Me D. _____ le 31 août 2021.

C. Par jugement du 15 août 2022, le Tribunal civil, statuant sans frais judiciaires, a déclaré la «requête en validation de hausse de loyers» irrecevable et condamné X1. _____ à verser une indemnité de dépens de 2'000 francs aux locataires représentés par Me E. _____.

En résumé, le Tribunal civil a retenu que le transfert de patrimoine intervenu entre X. _____ et X1. _____ avait impliqué le transfert de plein droit des baux portant sur les immeubles litigieux à X1. _____ et la substitution de X1. _____ à X. _____ en procédure ; que la procédure de conciliation avait toutefois été reprise, après une suspension de 10 ans, sans changement du côté de la bailleuse ; que X. _____ n'apparaissait pas avoir rappelé, à un moment ou un autre avant ou pendant l'audience du 12 novembre 2019, que X1. _____ l'avait remplacée depuis 2017 dans ses droits et obligations de bailleuse ; que le préalable obligatoire de conciliation entre le bailleur et ses locataires n'avait dès lors pas été respecté, ce qui avait pour conséquence que la demande devait être déclarée irrecevable.

D.a) Le 15 septembre 2022, X1. _____, «agissant par X. _____», appelle de ce jugement et conclut, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à son annulation, à la validation des hausses de loyer du 9 janvier 2009 et à la fixation des loyers mensuels dès le 1er mai 2009 aux mêmes montants que ceux requis en première instance et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision au sens des considérants.

En substance, X1. _____ soutient que les locataires avaient connaissance du transfert de patrimoine et de la reprise des baux à son nom, puisqu'ils en avaient été informés en mai 2017 ; que la substitution de partie en procédure est intervenue de plein droit en raison du transfert de patrimoine ; que les représentants de X1. _____ étaient présents lors de l'audience de conciliation du 12 novembre 2019, à mesure qu'il ressort du contrat de transfert de patrimoine que X. _____ continuait d'agir pour le compte de X1. _____ en procédure, d'une part, et que le mandataire présent à l'audience représentait tant X. _____ que X1. _____, d'autre part ; que le Tribunal civil a fait preuve de formalisme excessif en retenant que X1. _____ n'avait pas comparu à l'audience de conciliation ; que, même à considérer que X1. _____ n'a pas comparu devant l'autorité de conciliation, la jurisprudence rendue sous l'ancien droit permettait de s'écarter de l'exigence d'une procédure de conciliation préalable, dans des circonstances

particulières ; qu'en l'espèce, le but de la conciliation avait été atteint, en ce sens que les mêmes représentants auraient été présents à l'audience de conciliation si la convocation avait été adressée à X1. _____, si bien que le résultat aurait été le même ; que les locataires avaient violé le principe de la bonne foi, en ce sens qu'ils n'avaient jamais informé l'autorité de conciliation du transfert des baux à X1. _____, alors même qu'ils étaient demandeurs dans le cadre de cette procédure et avaient été informés de ce transfert en mai 2017. À titre subsidiaire, l'appelante soutient que X. _____ pouvait être considérée comme consort demanderesse, à mesure que les locataires avaient remis en question et contesté le transfert des baux au profit de X1. _____, d'une part, et que X. _____ «conservait la titularité des droits au sens du chiffre 13 de la convention de transfert».

b) Le 30 septembre 2022, Recourant 16 et Recourant 15 maintiennent que la requête de X1. _____ était irrecevable et invoquent la prescription. À l'appui, ils déposent une copie de courriels échangés entre Recourant 15 et Me D. _____ en octobre et novembre 2019.

c) Au terme de leur réponse du 18 octobre 2022, les locataires représentés par Me E. _____ concluent au rejet de l'appel et à l'irrecevabilité de la requête en validation de hausse de loyers, avec suite de frais et de dépens.

En résumé, ils soutiennent que l'appelante est devenue bailleresse et partie à la procédure de plein droit dès le 30 mars 2017, ce qui implique qu'elle était partie et qu'elle avait qualité pour agir lors de l'audience de conciliation du

E. 12

novembre 2019 ; qu'elle n'avait toutefois pas comparu par ses organes à cette audience et qu'elle ne s'y était pas fait représenter ; qu'elle était légalement tenue de comparaître à l'audience de conciliation et qu'en raison de son défaut, l'action était irrecevable ; que le défaut de comparution de l'appelante a été relevé en temps utile ; que X. _____ n'a pas qualité de tiers intervenant dans la procédure.

À l'appui de leur réponse, ils déposent des pièces qui figurent déjà au dossier de première instance, ainsi qu'un extrait de la Feuille officielle suisse du commerce du 4 avril 2017 relatif au transfert de patrimoine intervenu entre X. _____ et X1. _____.

d) Au terme de sa réplique du 9 novembre 2022, X1. _____ confirme les conclusions de son mémoire d'appel.

e) Les locataires n'ont pas dupliqué dans le délai imparti.

C O N S I D E R A N T

1.a) La procédure de première instance étant en cours au jour de l'entrée en vigueur du code de procédure civile suisse, le 1er janvier 2011, elle est régie par l'ancien droit de procédure (art.404 al. 1 CPC). Par contre, le jugement attaqué ayant été communiqué à l'appelante en 2022, le nouveau code de procédure est applicable à la procédure d'appel (art. 405 al. 1 CPC).

b) Interjeté dans les formes et délai légaux, dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, l'appel est recevable (art. 308 et 311 al. 1 CPC). La Cour de céans jouit d'un pouvoir de cognition complet (art. 310 CPC).

2.a) L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : celles-ci ne sont admissibles qu'à la double condition qu'elles soient produites sans retard et qu'elles n'aient pas pu être invoquées en première instance bien que la partie ait usé de la diligence requise. La partie doit exposer précisément les raisons pour lesquelles elle ne les a pas invoquées en première instance (arrêt du TF du 09.07.2020 [4A_547/2019] cons. 3.1 et l'arrêt cité).

b) En l'espèce, Recourant 16 et Recourant 15 ont déposé en appel un échange d'e-mails datant des mois d'octobre et novembre 2019, sans exposer en quoi les conditions de l'article 317 CPC seraient remplies, de sorte que ce moyen de preuve nouveau ne sera pas pris en compte.

Les autres locataires et intimés, agissant par Me E. _____, ont déposé en appel des pièces qui figurent d'ores et déjà au dossier de première instance, ainsi qu'un extrait public de la Feuille officielle suisse du commerce, soit un fait notoire au sens de l'article 151 CPC (cf. arrêts du TF du 04.02.2015 [4A_509/2014] cons. 2.1 et les arrêts cités ; 02.07.2009 [5A_62/2009] cons. 2.1), de sorte que la question de l'admissibilité de ces moyens de preuve en appel ne se pose pas.

3. L'appelante soutient d'abord qu'elle a comparu à l'audience de conciliation du 12 novembre 2019, respectivement qu'elle s'y est fait représenter valablement.

3.1 Avant l'entrée en vigueur du CPC, la procédure en matière de bail était régie par les articles 274 à 274ga CO, l'ancienne loi neuchâteloise d'introduction des titres huitième et huitième bis du code des obligations (aLICO; RSN 224.1) et, à titre supplétif, le code de procédure civile neuchâtelois (aCPCN, RSN 251.1) par analogie, par renvoi de l'article 15 al. 2 aLICO. Compte tenu de l'article 404 CPC, évoqué plus haut, c'est à l'aune de ces dispositions aujourd'hui abrogées qu'il convient d'examiner la procédure de première instance.

Aux termes de l'article 274 dal. 1 aCO, les cantons prévoient une procédure simple et rapide pour les litiges portant sur les baux d'habitations et de locaux commerciaux. Cette exigence a été reprise à l'article 15 aLICO qui prévoit que la procédure doit être aussi simple que possible. L'autorité de conciliation s'efforce d'amener les parties à un accord (art. 274 eal. 1 aCO). Si aucun accord n'est trouvé, l'autorité de conciliation statue dans les cas où la loi le prévoit et, dans les autres cas, constate l'échec de la conciliation (art. 274 eal. 2 aCO). Si l'autorité a constaté l'échec de la tentative de conciliation, la partie qui persiste dans sa demande doit saisir le juge dans les 30 jours (art. 274 fal. 1 aCO). Ces exigences ont été concrétisées en droit cantonal à l'article 12 aLICO. En matière de hausse de loyer, l'autorité de conciliation est certes saisie par le locataire (art. 270 bal. 1 CO), mais la prétention litigieuse émane du bailleur ; c'est donc à celui-ci qu'il appartient d'agir dans les 30 jours s'il persiste dans sa prétention à augmenter le loyer (ATF 136 III 90 cons. 2.1). Aux termes de l'article 10 aLICO, devant l'autorité de conciliation, les parties ont la faculté de se faire assister ou représenter par un mandataire, qui peut être choisi en dehors des avocats à plaider dans le canton (al. 1) ; l'autorité de conciliation peut toutefois exiger la comparution personnelle des parties (al. 2).

Si le demandeur ne comparait pas, ni personne en son nom, la procédure de conciliation est suspendue et le président fixe au défaillant un délai de dix jours pour en demander la reprise en l'informant que, faute par lui d'agir dans ce délai, puis de comparaître à la nouvelle audience, l'instance sera réputée non introduite (art. 11 al. 1 aLICO). Si le défendeur fait

défaut, le président renvoie la cause à une prochaine audience en informant le défaillant que, faute par lui de comparaître à cette audience, la conciliation sera réputée avoir échoué et l'autorité pourra prendre les décisions qui lui incombent nonobstant son absence (art. 11 al. 2aLICO). L'article 202aCPCN définit le «défaut de comparution» comme le fait, pour une partie ayant été régulièrement assignée à une audience, de ne pas comparaître, ni se faire représenter par un mandataire autorisé, ou de comparaître sans procéder. Si une partie se fait exclusivement représenter, alors que sa comparution personnelle n'était pas exigée, il n'y a pas défaut au sens de cette disposition (Bohnet, CPCN commenté, 2e éd., n. 1 ad art. 202,a contrario). Selon l'article 16 al. 1aLICO, nul n'est admis à saisir l'autorité judiciaire d'un litige portant sur un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, s'il n'a introduit l'instance et comparu devant l'autorité régionale de conciliation.

L'article 23aCPCN prévoit que les personnes morales agissent par l'organe de leurs représentants légaux ou statutaires, «dûment légitimes (sic) et munis, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires». Doivent être qualifiés d'organes non seulement ceux habilités à prendre des décisions et expressément nommés en cette qualité, mais aussi les personnes qui prennent en fait des décisions réservées aux organes ou s'occupent effectivement de la gestion et contribuent ainsi de manière déterminante à former la volonté de la société (Bohnet, op. cit., n. 3 ad art. 23 et la jurisprudence citée).

3.2 En l'espèce, il est constant que la procédure de conciliation introduite par les intimés en 2009 était dirigée contre X. _____ ; que, du fait du transfert de patrimoine survenu en 2017 entre X. _____ et X1. _____, les baux litigieux et la qualité de partie en procédure sont passés de plein droit à X1. _____ ; que lors de l'audience de conciliation du 12 novembre 2019, ont comparu «F. _____, gérante de X. _____, assistée de Me D. _____, avocat à Neuchâtel pour la partie défenderesse» ; que la demande au fond a été déposée par X1. _____, «agissant par X. _____». Il reste par conséquent à déterminer si X1. _____ a fait défaut à l'audience de conciliation du 12 novembre 2019 et, le cas échéant, quelles sont les conséquences de ce défaut.

Les convocations à l'audience du 12 novembre 2019 précisaient que si la comparution personnelle des parties était en principe exigée, le bailleur pouvait toutefois «dél[é]gue[r] le gérant de l'immeuble», à condition que ce dernier soit habilité, par écrit, à transiger. Ces convocations mentionnaient toutefois les dispositions légales en vigueur à leur date (not. les art. 68, 204 et 243 CPC et l'art. 7 LI-CO), et non les anciennes dispositions de procédure applicables au cas d'espèce. Quant au procès-verbal de la même audience, il ne précise pas si, au cours de celle-ci, il a été demandé ou non à F. _____ et/ou à Me D. _____ de justifier leurs pouvoirs. Quoiqu'il en soit, lors de l'audience en conciliation, ni F. _____, ni Me D. _____ n'ont prétendu représenter X1. _____.

S'agissant de F. _____, qui n'a jamais été inscrite au registre du commerce en tant que personne habilitée à représenter l'appelante, ni X. _____, il n'a jamais été allégué ni prouvé qu'elle aurait été habilitée à transiger au nom de X1. _____ lors de cette audience de conciliation et encore moins qu'elle aurait été en possession d'un écrit en ce sens, ni qu'elle aurait été organe de fait de X1. _____ ou de X. _____, ni qu'elle aurait été la gérante de l'immeuble, au sens du texte de la convocation. L'appelante ne peut dès lors pas être suivie dans son raisonnement selon lequel elle aurait été valablement représentée par F. _____ lors de l'audience de conciliation.

Quant à Me D. _____, non seulement il n'a jamais prétendu agir au nom et pour le compte de l'appelante dans la procédure de conciliation, mais l'article 10aLICO opère clairement la distinction entre la partie ■ i. e. X1. _____, qui avait l'obligation de comparaître en personne à l'audience de conciliation, vu la teneur de la citation, en application de l'article 10 al. 2aLICO et vu qu'elle avait succédé de plein droit à X. _____ dans cette affaire ■, d'une part, et le conseil juridique de celle-ci, visé par l'alinéa 1 de l'article 10aLICO, d'autre part, dont la présence aux côtés de ladite partie est admise. En sa qualité de mandataire d'une personne morale, l'avocat n'en devient pas l'organe ; ce sont là deux notions différentes. Selon le système prévu par l'article 10aLICO, si la comparution personnelle de la partie a été exigée par l'autorité de conciliation (ce qui a bien été le cas ici), il ne ferait aucun sens que le mandataire puisse valablement transiger en l'absence de cette partie, sauf si l'autorité de conciliation revient sur son exigence, par exemple en dispensant la partie de comparaître en raison d'une maladie ou d'un autre juste motif. L'appelante ne peut dès lors pas être suivie dans son raisonnement selon lequel elle aurait été valablement représentée par Me D. _____ lors de l'audience de conciliation.

3.3S'il ressort de ce qui précède que l'appelante a fait défaut lors de l'audience de conciliation du 12 novembre 2019, force est de reconnaître que le premier juge n'a pas mentionné ni analysé les dispositions légales régissant les conséquences de ce défaut. Au stade de la conciliation, X1. _____ était la partie défenderesse. Comme déjà dit, les dispositions légales applicables au cas d'espèce prévoyaient qu'en cas de défaut de la partie défenderesse à l'audience de conciliation, une nouvelle audience devait être fixée puis, en cas de second défaut à cette nouvelle audience, que la conciliation serait réputée avoir échoué (art. 11 al. 2aLICO; cf. supracons. 3.1, 3e§).

En l'espèce, l'autorité de conciliation n'a pas retenu que la défenderesse avait fait défaut. Au terme de l'audience du 12 novembre 2019, elle a au contraire constaté que la tentative de conciliation avait échoué, et elle a imparti à X. _____ un délai de 30 jours pour «saisir l'autorité judiciaire compétente». S'il s'agit d'une erreur, celle-ci ne peut pas être imputée à l'autorité de conciliation, puisqu'aucune des parties n'a porté à la connaissance de cette autorité que la propriété de l'immeuble concerné était passée de X. _____ à X1. _____ dans le courant de l'année 2017, d'une part, et que ce fait ne ressortait pas davantage du dossier en mains de cette autorité, d'autre part.

Il n'en demeure pas moins, d'une part, qu'en application de l'article 261 al. 1 CO, la qualité de bailleur est passée de plein droit de X. _____ à X1. _____ au moment de transfert de propriété des immeubles et, d'autre part, qu'en application de l'article 11 al. 2aLICO, même si le bailleur avait fait défaut à deux reprises en conciliation, la conséquence de ces défauts aurait été l'échec de la conciliation et le départ du délai de 30 jours avant l'échéance duquel le bailleur pouvait persister dans ses prétentions, en tant que partie demanderesse cette fois, en ouvrant action devant le Tribunal civil. Dès lors que la qualité de bailleur de X1. _____ n'est pas contestée ■ ni contestable ■, cela a pour conséquence que le Tribunal civil ne pouvait pas déclarer la «requête en validation de hausse de loyers» irrecevable, au motif que X1. _____ n'avait pas comparu à l'audience de conciliation du 12 novembre 2019. Une telle solution n'est en effet pas compatible avec le système prévu à l'article 11aLICO. L'appel doit dès lors être admis, la décision querellée annulée et la cause renvoyée au Tribunal civil pour suite utile (sur ce dernier point, cf. infracons. 5). Cette conclusion s'impose également au regard de

l'exigence d'une procédure simple, ancrée aux articles 274dal. 1 aCO et 15aLICO, qui impliquait notamment d'éviter, dans la mesure du possible, de priver une partie de l'examen de ses prétentions au fond pour des motifs formels (Bohnet, op. cit., n. 2 ad art. 58).

4. Les considérations qui précèdent dispensent la Cour d'examiner le bien-fondé des griefs subsidiaires de l'appelant, à savoir que les circonstances auraient permis de s'écarter de l'exigence du préalable de conciliation, que les locataires intimés auraient adopté un comportement contraire à la bonne foi et que X. _____ aurait pu être considérée comme consort demanderesse.

5. Selon l'article 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé. Le renvoi de la cause se justifie notamment lorsque l'instance d'appel annule un jugement d'irrecevabilité rendu par l'autorité de première instance, comme c'est le cas en l'espèce (cf. Jeandin, in CR CPC, 2^eéd., 2019, n. 4a ad art. 318). À défaut, à savoir si la juridiction d'appel se prononçait sur le fond dans une telle situation, les parties seraient privées de leur droit à un double degré de juridiction cantonal, sans aucune justification. Dans le cadre du renvoi, le Tribunal civil est donc invité à statuer sur le fond du litige, étant précisé que le vice en amont (soit l'absence de conciliation préalable entre X1. _____ et les locataires) doit être considéré comme guéri, en ce sens qu'une nouvelle conciliation serait manifestement vouée à l'échec et qu'elle constituerait dès lors un vain détour procédural.

6. En application de l'article 56LT Frais, il ne sera pas perçu de frais judiciaires.

La quotité et le sort des dépens de première instance devront être fixés dans le nouveau jugement à rendre par le Tribunal civil.

Pour la procédure d'appel, les intimés doivent être condamnés à verser une indemnité de dépens à l'appelante (art. 95 al. 1 let. b et al. 3 CPC ; art. 106 al. 1 CPC). Faute pour cette dernière d'avoir déposé un mémoire d'honoraires, l'indemnité sera arrêtée à 1'800 francs, ce qui correspond à environ 360 minutes d'activité au tarif horaire de 275 francs, frais et TVA compris. Pour éviter des complications et par simplification, ce montant sera dû à hauteur de 200 francs par Recourant 3 ; 200 francs par Recourant 4 ; 200 francs par Recourants 1 et 2, solidairement ; 200 francs par Recourants 5 et 6, solidairement ; 200 francs par Recourant 12 et Recourant 11, solidairement ; 200 francs par Recourants 7 et 8, solidairement ; 200 francs par Recourant 13 ; 200 francs par Recourants 9 et 10, solidairement ; 200 francs par Recourant 16 et Recourant 15, solidairement.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet l'appel.

2. Annule le jugement attaqué.

3. Renvoie la cause au Tribunal civil pour suite utile, au sens des considérants.

4. Statue sans frais.

5. Condamne les intimés à payer à l'appelante une indemnité de dépens de 1'800 francs au total pour la procédure d'appel, payable à hauteur de 200 francs par Recourant 3 ; 200 francs par Recourant 4 ; 200 francs par Recourants 1 et 2, solidairement ; 200 francs par Recourants 5 et 6, solidairement ; 200 francs par Recourant 12 et Recourant 11,

solidairement ; 200 francs par Recourants 7 et 8, solidairement ; 200 francs par Recourant 13; 200 francs par Recourants 9 et 10, solidairement ; 200 francs par Recourant

E. 16

et Recourant 15, solidairement.

Neuchâtel, le 18 janvier 2023

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