

NE_GERICHTE CACIV.2022.85 vom 16. Februar 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2022.85

FR: NE_GERICHTE CACIV.2022.85 du 16 février 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2022.85 del 16 febbraio 2023

Erwägungen

E. 1

er juin 2022, le taux de vacance pour les logements d'une pièce était de 2,14 % dans la commune de Z. _____ et de 2,36 % dans la région du Littoral, soit une situation qui ne pouvait être qualifiée de pénurie, au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

L'appelante reproche au premier juge d'avoir pris en compte le marché locatif au 1 er juin 2022 – soit la date de référence du rapport d'enquête établi annuellement par le Service de la statistique sur les logements vacants dans le canton de Neuchâtel –, « sans prendre en compte l'état du marché antérieur à cette date 2021 (période du 8 juillet 2021 au 1 er juin 2022). On peut relever que les taux de vacances présentent des disparités très fortes dans le canton et qu'à Z. _____ pour un logement d'une pièce il était au 1 er juin 2022 de 0,64 % et de 1,25 % dans le canton tout logement confondu » (citation littérale). Les pourcentages cités par l'appelante ne correspondent pas – au contraire de ceux cités par le première juge – à ceux mentionnés dans le rapport d'enquête et l'appelante ne dit pas quel était l'état du marché entre le 8 juillet 2021 et le 1 er juin 2022. L'enquête prise en compte par le premier juge est au surplus pertinente, puisqu'elle fournit un état de la situation environ au milieu de la période de prolongation accordée ; elle révèle qu'en date du 1 er juin 2022, 55 studios étaient vacants dans la commune de Z. _____ et 90 l'étaient dans la région du Littoral. Quant aux bailleurs, la prolongation accordée les a empêchés de pouvoir mettre hors service le système de chauffage, comme cela était exigé par le SENE, puis de commencer à faire procéder aux importants travaux d'assainissement, de rénovation et de transformation de l'immeuble. Or, tant que les travaux ne seront pas terminés, les bailleurs devront assumer leurs frais de logement effectifs en sus des intérêts hypothécaires du prêt relatif à l'acquisition de l'immeuble. Une fois les travaux effectués, les bailleurs occuperont les lieux avec leurs deux enfants, si bien que leur besoin est sérieux, concret et actuel. De plus, si le bailleur doit procéder à des transformations pour pouvoir disposer des locaux, le besoin est urgent une fois les autorisations administratives accordées (Lachat , op. cit., p. 1008 et les réf. citées en note 90), ce qui est bien le cas ici, à tout le moins pour une partie des travaux qui auraient déjà pu commencer si la procédure civile initiée par X. _____ n'était pas pendante. L'intérêt des appelants pèse en outre plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier ou d'un grand propriétaire qui n'aurait que peu de liens directs avec l'objet loué. L'appelante allègue avoir appris après le 19 octobre 2022 que les intimés avaient mis 3'000 litres de mazout dans la cuve en prévision de l'hiver, ce qui démontrerait, selon elle, qu'ils n'ont pas l'intention d'arrêter la chaudière dans les mois à venir et que, malgré la décision administrative, ils pouvaient maintenir la chaudière en fonction. Les intimés ne se sont pas déterminés sur ce fait largement postérieur à la résiliation du bail et qui n'est dès lors pas propre à modifier l'appréciation qui précède.

E. 5

Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté. Dès lors que l'unique prolongation de bail accordée par le premier juge l'a été jusqu'au 31 décembre 2022 et que l'échange des écritures en appel s'est poursuivi jusqu'au 8 février 2023, il était matériellement impossible pour la Cour de céans de statuer avant l'échéance fixée par le premier juge. Conformément à l'ordonnance du 7 décembre 2022, la fin du bail a été suspendue le temps de la procédure d'appel. Concrètement, cela signifie que le bail litigieux se termine au jour du présent prononcé. Le chiffre 1 du dispositif querellé doit être réformé d'office en ce sens.

E. 6

a) En vertu du droit cantonal, il ne peut pas être perçu de frais judiciaires dans les procédures en matière de bail à loyer portant sur des habitations (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]). b) Les parties ne critiquent pas en tant que telle l'indemnité de dépens après compensation fixée par le premier juge. Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu d'y revenir (art. 318 al. 3 CPC). c) S'agissant de la procédure d'appel, l'appelante succombe intégralement. Les appelants n'ayant pas déposé de mémoire d'honoraires, la pleine indemnité de dépens sera arrêtée à 1'800 francs.

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