

## NE\_GERICHTE CACIV.2023.37 vom 16. Juni 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-06-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2023.37](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.37)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2023.37 du 16 juin 2023

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2023.37 del 16 giugno 2023

### Volltext

Ordonnance du Tribunal Fédéral

Ordonnance du 31.08.2023 [4A\_361/2023]

A.a) X.\_\_\_\_\_ Sàrl est une société ayant son siège dans la commune de Z.\_\_\_\_\_, active notamment dans l'exploitation de commerces, en particulier dans les domaines hôtelier et de la restauration, inscrite au registre du commerce le 22 novembre 2016.

b) Y.\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle no [111] du cadastre de W.\_\_\_\_\_ sur laquelle se trouve X.\_\_\_\_\_ et ses dépendances (admis par l'adverse partie).

c) Le 18 octobre 2016, le prénommé (bailleur) et la société précitée, alors en formation (locataire), ont conclu un contrat de bail portant sur X.\_\_\_\_\_ et le parking situé sur la même parcelle. Ce contrat prévoyait notamment un loyer mensuel de 12'000 francs hors charges, un «loyer du matériel» mensuel de 1'800 francs pour la cession de l'usage de certaines installations listées dans une annexe au contrat, l'obligation pour le locataire de payer ces loyers par mois et d'avance et l'obligation de fournir une garantie de loyer de 36'000 francs.

d) Courant septembre 2018, A.\_\_\_\_\_ est devenu l'unique associé et l'unique gérant de la société X.\_\_\_\_\_ Sàrl.

e) Le 26 février 2021, Y.\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail liant les parties, avec effet au 30 septembre 2021. L'avis de résiliation précisait qu'il s'agissait d'une résiliation ordinaire du bail et ne contenait pas de motivation, tout comme la lettre qui l'accompagnait.

B.a) Après avoir obtenu une autorisation de procéder le 15 juillet 2021, X.\_\_\_\_\_ Sàrl a, en date du 13 août 2021, saisi le Tribunal civil d'une demande dirigée contre Y.\_\_\_\_\_, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la résiliation du contrat de bail du 26 février 2021, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de six ans et, très subsidiairement, au constat selon lequel le bail prendrait fin le 31 janvier 2022.

À l'appui, X.\_\_\_\_\_ Sàrl a notamment allégué que des discussions avaient eu lieu entre les parties au sujet de défauts qui affectaient la chose louée, dont par exemple la vétusté générale des chambres et des installations, une infiltration d'eau dans la salle du restaurant en cas de forte pluie ou encore un important problème d'isolation thermique dans la salle du restaurant ; que malgré des engagements pris oralement, Y.\_\_\_\_\_ n'avait jamais entrepris de travaux pour remédier à ces défauts ; que des discussions avaient eu lieu au sujet de la vente de l'immeuble, qu'aucun accord sur le prix n'avait été trouvé et que le nom d'un investisseur intéressé avait été communiqué par la société demanderesse à Y.\_\_\_\_\_ ; que la société demanderesse avait été gravement frappée par la crise liée au Covid-19 et que son chiffre d'affaires était passé de 676'000 francs en 2019 à 467'000

francs en 2020 ; que durant cette période, elle avait obtenu une réduction de loyer de 24'000 francs, des indemnités pour réduction de l'horaire de travail, des allocations pour perte de gain et un prêt «Covid» de 50'000 francs ; que la résiliation devait être annulée parce qu'elle faisait suite à ses réclamations en lien avec les défauts affectant la chose louée et à la volonté du bailleur de vendre l'immeuble sans bail et sans reprise de l'inventaire à un tiers, vraisemblablement celui trouvé par la locataire et enfin, subsidiairement, que le bail devait être prolongé pour une durée de six ans, parce que sa fin aurait de graves conséquences tant pour la société demanderesse que pour son associé-gérant, dont l'établissement constituait la seule source de revenu et dans lequel il avait investi toutes ses économies.

b) Au terme de sa réponse du 12 janvier 2022, Y. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande, sous réserve de la conclusion très subsidiaire relative à la fin du bail au 31 janvier 2022, qui était admise.

En résumé, il a allégué que depuis octobre 2018, soit depuis que A. \_\_\_\_\_ avait repris les commandes de la société demanderesse, le loyer pour le matériel n'avait plus été payé ; que la garantie de loyer n'avait jamais été constituée, mais qu'il avait fait preuve de tolérance à l'égard de ces deux aspects ; que depuis la reprise précitée, le paiement du loyer était devenu problématique ; que les loyers avaient souvent été payés en retard ; qu'un avis comminatoire avait été adressé au locataire le 17 février 2020 pour les loyers de janvier et février 2020, qui avaient finalement été payés les 5 et 6 mars 2020 ; que pour aller dans le sens de la demanderesse, il avait consenti à abandonner la somme de 18'000 francs à titre de loyer dans le cadre du programme de soutien mis en place par l'État durant la pandémie de Covid-19 ; que malgré cela, les loyers de mars 2020 à février 2021 n'avaient pas été régulièrement acquittés et qu'à mi-février 2021, le retard accumulé s'élevait à 62'250 francs ; que c'est dans ce contexte que le bail avait été résilié, le 26 février 2021 pour le 30 septembre 2021 ; qu'un nouvel avis comminatoire avait été adressé à la demanderesse le 9 mars 2021 et qu'il portait sur la somme de 50'250 francs ; que trois mois de loyers avaient été payés les 12 et 26 avril 2021 et qu'il avait été convenu, à l'audience de conciliation du 18 mai 2021, que l'avis comminatoire serait retiré si un montant de 8'250 francs était encore réglé suite à l'audience, ce qui avait été fait ; que par la suite, à l'exception du loyer de décembre 2021, tous les loyers avaient été payés en retard, bien qu'il ait été rappelé au locataire son obligation de payer le loyer mensuellement et d'avance, lors de l'audience de conciliation ; que l'arriéré de loyer concernant le matériel s'élevait à 72'000 francs ; que des discussions concernant des travaux à faire dans l'établissement avaient pu avoir lieu, mais que la liste présentée par la demanderesse n'avait jamais été discutée et qu'un avis des défauts n'avait jamais été reçu ; que des travaux de rénovation avaient été entrepris et que, pour le reste, les défauts mentionnés par la demanderesse n'avaient jamais été signalés ou n'en étaient simplement pas ; que l'offre de rachat formulée par la demanderesse n'était pas intéressante et qu'elle avait été refusée ; que la résiliation était valable et qu'elle n'avait strictement rien à voir avec d'inexistantes réclamations quant à des défauts et, enfin, que le bail n'avait duré que quatre ans, qu'aucun investissement n'avait été consenti par la demanderesse dans les locaux loués, que le loyer était certes payé, mais en retard, que le loyer du matériel n'était pas payé et que la garantie de loyer n'était pas constituée, ce qui excluait toute prolongation du bail.

c) Par ordonnance du 31 mars 2022, le Tribunal civil a statué sur les preuves requises par les parties.

d) Une audience a eu lieu le 26 septembre 2022. Lors de celle-ci, trois témoins (B. \_\_\_\_\_, ami de A. \_\_\_\_\_ et client de son établissement ; C. \_\_\_\_\_, entrepreneur à qui Y. \_\_\_\_\_ avait confié la rénovation d'une chambre ; D. \_\_\_\_\_, client régulier du restaurant) ont été entendus et les parties ont été interrogées, ensuite de quoi un délai a été fixé pour le dépôt de plaidoiries écrites.

En substance, B. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il y avait eu des discussions entre les parties concernant les travaux en cours et la vente de l'immeuble, sans être en mesure de fournir des précisions sur le contenu des discussions. C. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait rénové une chambre et que le travail avait ensuite été confié à une autre entreprise, qu'il avait notamment parlé de rénovations avec les parties et que ces dernières avaient souvent parlé de la vente de l'immeuble. Enfin, D. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait entendu des discussions entre les parties au sujet de la vente de l'immeuble et de l'état de l'établissement et qu'il avait constaté des infiltrations d'eau sur la véranda et la terrasse lors d'un grand orage.

Interrogé pour la demanderesse, A. \_\_\_\_\_ a exposé qu'il n'y avait pas de retard dans le paiement des loyers, qu'il y avait eu un accord oral entre les parties concernant le loyer du matériel, qui n'était plus dû, ainsi qu'un accord oral concernant la garantie de loyer, dont le montant devait être consacré à l'embellissement de l'établissement.

Y. \_\_\_\_\_ a quant à lui déclaré que s'il avait souhaité mettre un terme au bail, c'était parce que ce bail lui avait été imposé par ses anciens locataires, qui lui avaient dit que le nouveau locataire allait refaire la décoration, ce qu'il n'avait finalement pas fait. Il ajoutait «[a]près, j'ai appris que les nouveaux locataires n'étaient pas mariés», qu'il y avait eu des conflits s'agissant de l'entretien des machines, que les loyers étaient aujourd'hui à jour pour l'hôtel-restaurant et que la résiliation du bail était indirectement destinée à favoriser la vente de l'immeuble. Il y avait eu un peu de retard dans le paiement du loyer au moment de la résiliation du bail et «les locataires ne [s'étaient] pas mis à travailler comme des [N]euchâtois» en précisant toutefois que «[c'était] une autre raison qui a[vait] conduit à la résiliation du bail». Le locataire avait formulé beaucoup de griefs après la résiliation du bail. Parfois, il y avait du retard dans le paiement du loyer, de quelques jours, et parfois le paiement intervenait le 15 ou 16 du mois. Il n'avait rien refusé s'agissant des travaux et, si la rénovation des chambres avait cessé, c'était parce que l'entrepreneur E. \_\_\_\_\_ avait fait faillite et qu'il ne pouvait plus être contacté.

e) Dans ses plaidoiries écrites, Y. \_\_\_\_\_ a entre autres relevé que la demanderesse n'avait pas démontré qu'elle aurait fait valoir de bonne foi des prétentions en relation avec le bail et encore moins qu'il aurait existé un lien de causalité entre ces prétentions et la résiliation du bail. De plus, il avait apporté la preuve que la résiliation du bail reposait sur des motifs parfaitement admissibles, à savoir l'absence de constitution d'une garantie de loyer et l'important arriéré de loyer existant au moment de la résiliation. En outre, la vente de l'immeuble était souhaitée et la résiliation du bail était indirectement destinée à la favoriser. Pour terminer, la demanderesse n'avait ni suffisamment allégué, ni prouvé que les conditions d'une prolongation étaient réunies.

X. \_\_\_\_\_ Sàrl a quant à elle fait valoir que la résiliation du bail devait être annulée parce qu'elle avait été donnée en raison d'a priorisur son associé-gérant et sur les origines de ce

dernier, ce qui ressortait de l'interrogatoire de Y. \_\_\_\_\_. La résiliation était également annulable parce qu'elle faisait suite à des prétentions émises de bonne foi par le locataire, en lien avec les défauts mentionnés dans la demande, et parce qu'elle avait pour seul but d'amener le locataire à acheter l'objet loué. Enfin, la prolongation subsidiaire du bail se justifiait parce que la résiliation aurait de graves conséquences économiques pour la demanderesse et son associé-gérant, en particulier suite à la crise liée au Covid-19.

C. Par jugement du 13 mars 2023, le Tribunal civil a dit que le contrat de bail avait pris fin le 31 janvier 2022, rejeté au surplus la demande et mis les frais et une indemnité de dépens à charge de la demanderesse. La motivation de ce jugement sera reprise ci-après, dans la mesure utile.

D.a) Le 27 avril 2023, X. \_\_\_\_\_ Sàrl appelle de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation, à l'annulation de la résiliation du contrat de bail, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal civil pour nouvelle décision. Il sera revenu ci-après sur la motivation de l'appel.

b) Le 15 mai 2023, Y. \_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens. Au-delà de contester le bien-fondé des griefs de l'appel, il invoque des faits nouveaux, à savoir que l'appelante ne s'acquitterait plus du paiement de son loyer mensuel depuis le mois de janvier 2023, qu'un avis comminatoire a été adressé à l'appelante le 18 avril 2023 et qu'à ce jour, l'arriéré de loyer se monte à 48'000 francs. Il dépose des preuves nouvelles en lien avec ces allégués.

c) Le 17 mai 2023, le juge instructeur a indiqué aux parties qu'un deuxième échange d'écritures ne paraissait pas nécessaire et qu'il serait statué ultérieurement, sur pièces et sans débats, sous réserve du droit inconditionnel de réplique, à exercer, le cas échéant, dans les 15 jours.

d) L'appelante n'a pas réagi dans le délai imparti.

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

1. Déposé par écrit, dans le délai légal et dûment motivé, l'appel est recevable (art. 308 à 311 CPC).

2.a) Saisie d'un appel, la Cour de céans revoit librement la cause, en fait et en droit, avec un pouvoir de cognition complet (cf. notamment Jeandin, in : CR CPC, 2<sup>e</sup> éd., n. 5 ad Intro art. 308-334).

b) L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie d'alléguer des faits nouveaux et de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : ceux-ci ne sont admissibles qu'à la double condition qu'ils soient produits sans retard et qu'ils n'aient pas pu être invoqués en première instance bien que la partie ait usé de la diligence requise. Cette règle s'applique aussi lorsque la procédure est régie par la maxime inquisitoire sociale, comme c'est le cas en l'espèce, ainsi que l'on y reviendra (arrêt du TF du 08.05.2015 [4A\_705/2014] cons. 3.2 et 3.3). En l'occurrence, les faits nouveaux invoqués par l'intimé dans sa réponse à l'appel concernent la période qui a suivi le dépôt de ses plaidoiries écrites jusqu'à ce jour. Ils ne pouvaient dès lors pas être invoqués en première instance. Les preuves nouvelles sont toutes postérieures au jugement attaqué (lettre du 18.04.2023, commandement de payer du 19.04.2023 et requête de mainlevée de l'opposition du 04.05.2023). Partant, les faits nouveaux et preuves nouvelles produits par l'intimé en procédure d'appel sont

recevables.

### 3. Maxime inquisitoire sociale

3.1 Le procès en contestation du congé ou en prolongation du bail est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC). Dans un tel cadre, le tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC). Il peut se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués, ceci en principe spontanément. Cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le juge doit, le cas échéant, les inciter en les interpellant. Le juge n'a cependant pas à procéder à des investigations de sa propre initiative. La maxime inquisitoire sociale profite aux deux parties, mais elle ne concerne que les faits et les preuves, pas les conclusions, même si le Tribunal fédéral admet parfois un devoir d'interpellation du juge sur des conclusions imparfaites. Enfin, le tribunal doit appliquer la maxime inquisitoire sociale avec retenue lorsqu'une partie est assistée d'un avocat ou d'un autre spécialiste (arrêt du TF du 12.10.2021 [4A\_317/2021] cons. 3 ; Tappy, in : CR CPC, 2<sup>e</sup> éd., n. 23 ss ad art. 247).

3.2 Selon le Tribunal civil, l'argumentation de l'appelante, figurant dans ses plaidoiries écrites, selon laquelle le congé était annulable en raison de sa priorité de l'intimé sur son associé-gérant ne reposait sur aucun fait valablement allégué lors de l'échange d'écritures et apparaissait ainsi tardive, au regard des articles 227 et 229 CPC.

3.3 L'appelante soutient qu'en application de la maxime inquisitoire sociale, les faits qui ressortaient de l'interrogatoire de l'intimé et qui ont été repris dans ses plaidoiries écrites devaient être pris en compte pour examiner le caractère annulable du congé. Ils ressortaient de l'administration des preuves et avaient en outre été invoqués avant les délibérations, conformément à l'article 229 al. 3 CPC.

3.4 Le grief est bien fondé. En raison de la maxime applicable à la présente procédure, les faits qui ressortent de l'interrogatoire de l'intimé et qui rendraient le congé annulable selon l'appelante pouvaient être pris en compte quand bien même ils n'avaient pas été allégués durant l'échange d'écritures. Autre est la question de la portée à donner aux déclarations de l'intimé, respectivement de l'incidence de ces déclarations sur le sort de la cause, qui sera examinée ci-dessous.

### 4. Annulation du congé

4.1a) Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Aux termes de l'article 271a al. 1 let. a CO, tel est le cas du congé donné par le bailleur, notamment, parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

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).

Lorsque plusieurs motifs ont été invoqués à l'appui de la résiliation, il suffit que l'un d'eux ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit considéré comme valable (arrêt du TF du 16.01.2007 [4C.365/2006] cons. 3.2 ; Conod, in : CPra Bail, 2e éd., n. 44 ad art. 271 CO ; Lachat, Le Bail à loyer, éd. 2019, p. 957, ch. 3.11).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié ; à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation. En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (arrêt du TF du 23.02.2021 [4A\_460/2020] cons. 3.1 et les réf. citées).

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, op. cit., n. 4-8 ad art. 271a CO et les réf. citées ;Lachat, op. cit., 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).

4.2 En l'espèce, le Tribunal civil a retenu que le congé avait été donné en raison des retards répétés du paiement du loyer, de l'absence totale de paiement du loyer pour le mobilier et de l'absence de constitution de la garantie de loyer. Il ressortait de l'administration des preuves que dès le mois d'octobre 2018, les loyers de l'hôtel-restaurant avaient été payés en retard et que le loyer de 1'800 francs pour le matériel n'avait jamais été payé. La locataire ne se prévalait pas d'une modification du contrat qui lui aurait permis de s'acquitter du loyer à la fin du mois, plutôt que d'avance, ni que le bailleur aurait renoncé au loyer de 1'800 francs concernant le matériel. Le bailleur avait toléré cette situation jusqu'en février 2020, mois durant lequel il avait adressé un avis comminatoire à l'appelante ■ étant précisé que cet avis avait été envoyé avant les premières mesures sanitaires ordonnées par le Conseil fédéral le 16 mars 2020 pour endiguer la propagation du coronavirus. Par la suite, la locataire avait continué de payer les loyers en retard. Le motif avancé par l'intimé à l'appui de la résiliation du bail était par conséquent avéré au moment où il avait été notifié à la locataire. Comme exposé ci-avant, l'argumentation de la locataire qui soutenait que le congé était annulable en raison de sa prioride l'intimé sur son associé-gérant a été considérée comme tardive et n'a pas été reconnue comme un motif justifiant l'annulation du congé. En outre, la locataire avait échoué à démontrer qu'elle avait fait valoir des prétentions découlant de défauts de la chose louée au moment de la résiliation du contrat de bail. Le fait que des travaux avaient eu lieu ■ sans que l'on sache si ces travaux faisaient suite à des défauts ou à une simple remise au goût du jour ■ n'était pas suffisant pour retenir que des prétentions avaient été émises et les défauts invoqués par la locataire n'en étaient pas, ou n'étaient ni étayés ni prouvés. Enfin, les parties avaient eu des discussions sur la vente de l'immeuble, sans que l'on en connaisse la teneur exacte. Le bailleur avait reconnu que la résiliation était indirectement destinée à favoriser la vente de l'immeuble, mais l'on ne parvenait pas à saisir quelle était la prétention de la locataire à ce sujet, de sorte qu'elle échouait également à démontrer qu'elle avait fait valoir une prétention découlant du bail.

4.3 L'appelante soutient que le congé a été donné en raison de la personne de son associé-gérant, qu'il était contraire à la bonne foi pour ce motif et, partant, annulable. L'intimé avait déclaré, lors de son interrogatoire, que le bail lui avait été imposé par ses anciens locataires, que les nouveaux locataires n'étaient pas mariés, «comme si cela lui posait problème», et qu'ils ne s'étaient pas mis à travailler comme des Neuchâtelois. Le congé aurait ainsi manifestement été donné en raison de la nationalité, de la religion et des circonstances personnelles du locataire. Les retards dans le paiement des loyers ne servaient que de prétexte et ne constituaient pas le motif réel de la résiliation. L'appelante avait d'ailleurs été en mesure de mettre ses paiements à jour dans le courant de l'année 2021. Bien que certains loyers étaient payés en retard, ils demeuraient payés et la situation financière de l'intimé ne s'en voyait d'aucune manière péjorée. Le congé avait en outre été donné parce que des prétentions découlant du bail avaient été émises de bonne foi, en lien avec les défauts entachant la chose louée. Il ressortait de l'administration des preuves qu'un témoin, D. \_\_\_\_\_, avait constaté des infiltrations d'eau sur la véranda et la terrasse lors d'un grand orage, qu'il avait entendu l'appelante se plaindre qu'il faisait froid, qu'il y avait des courants d'air et que l'état général du bâtiment était ancien. La présence des défauts était ainsi incontestée et l'on voyait mal comment des travaux auraient pu être entrepris par l'intimé sans qu'ils ne découlent d'un avis des défauts de la part de l'appelante. L'intimé était dérangé par les demandes, justifiées, de réparation des défauts qui lui étaient adressées par l'appelante et a mis fin au bail afin de se «débarrasser» de son locataire. Le congé était contraire à la bonne foi pour ce motif également et devait être annulé.

4.4a) L'appelante ne prétend pas que les faits auraient été établis de manière inexacte s'agissant de ses retards systématiques dans le paiement des loyers depuis le mois d'octobre 2018, de l'absence totale de paiement du «loyer du matériel» depuis la même période, de l'absence de constitution d'une garantie de loyer et de l'inexistence d'un accord modifiant le contrat de bail sur ces points. Elle prétend en revanche que les retards de paiement ne péjoraient pas la situation financière de l'intimé, que ce motif ne serait qu'un prétexte et qu'il ne constituerait pas le motif réel de la résiliation, vu les déclarations de l'intimé lors de son interrogatoire. Selon le Tribunal fédéral, il n'est pas nécessaire, pour une résiliation ordinaire ■ comme en l'espèce ■, d'invoquer un motif particulièrement grave. Il suffit, pour ne pas contrevenir aux règles de la bonne foi, que le congé repose sur un intérêt légitime. À cet égard, il est compréhensible que le bailleur souhaite louer son bien à un locataire dont il peut espérer qu'il s'acquittera ponctuellement de ses obligations pécuniaires (arrêt du TF du 07.11.2011 [4A\_305/2011] cons. 2.2 non publié dans l'ATF 137 III 547). Dans des affaires relatives au caractère annulable d'une résiliation extraordinaire fondée sur l'article 257d CO, il a en outre été jugé qu'un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 francs n'était pas insignifiant, et qu'il en allait de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. La résiliation n'était pas contestable pour ces motifs, qui étaient légitimes (arrêt du TF du 17.01.2019 [4A\_436/2018] cons. 5.1 et les réf. citées). Dans le cas d'espèce, au-delà des faits établis et non contestés en appel qui viennent d'être rappelés, s'ajoute qu'à mi-février 2021, l'arriéré cumulé s'élevait à 62'250 francs, correspondant à plusieurs mois de loyer, puis à 38'250 francs au moment de la résiliation du contrat, le 26 février 2021. Dans ces circonstances, il est évident que l'intimé disposait d'un intérêt légitime pour résilier le bail et que ce motif ne peut pas être considéré comme un simple prétexte, vu l'ampleur des montants en souffrance et le

caractère systématique des retards de paiement du loyer sur plusieurs années. Comme exposé ci-avant, il suffit que l'un des motifs invoqués à l'appui de la résiliation ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit valable. Il en découle que la résiliation du 26 février 2021 était valable, comme l'a retenu le Tribunal civil, indépendamment du caractère conforme à la bonne foi des autres motifs qui auraient également conduit au congé.

b) Dans tous les cas, l'argumentation de l'appelante selon laquelle le congé aurait été donné en raison de la priorisation de son associé-gérant ne convainc pas. En particulier, lorsqu'elle évoque les déclarations de l'intimé, l'appelante se garde bien de citer les autres propos tenus lors de son interrogatoire et dont il ressort notamment qu'après avoir mentionné que le nouveau locataire lui avait été imposé par l'ancien, l'intimé a déclaré qu'il lui avait été dit que ce nouveau locataire allait refaire la décoration, ce qu'il n'avait finalement pas fait. Avec cette explication, on comprend que ce n'est pas la personne du nouveau locataire qui lui posait problème en tant que telle. De plus, après avoir déclaré que le nouveau locataire ne travaillait «pas comme un [N]euchâtelois», l'intimé a ajouté que c'était une autre raison qui avait conduit à la résiliation du bail, avant d'en venir aux retards dans le paiement du loyer. Pour le reste, il est vrai qu'il est interpellant que l'intimé ait déclaré qu'il avait appris que les nouveaux locataires n'étaient pas mariés. Sans autres explications, cela laisse penser que ce serait problématique pour lui. Cela dit, cette seule supposition ne suffit à l'évidence pas pour retenir que le congé aurait été donné en raison de circonstances personnelles ou de la priorisation de l'intimé sur l'associé-gérant de l'appelante et qu'il serait contraire à la bonne foi pour ce motif. Cela ne ressort au demeurant d'aucun autre élément du dossier, cela n'a pas été étayé et le fait que l'appelante n'ait pas allégué ce motif dans sa demande laisse penser qu'elle ne l'avait pas même envisagé. Or, si l'attitude de l'intimé envers l'associé-gérant de l'appelante avait été problématique avant la résiliation, respectivement qu'elle permettait de penser que l'intimé avait des raisons prioritaires qu'ils l'auraient conduit à résilier le bail, l'appelante n'aurait pas manqué de le relever d'emblée.

c) Enfin, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient qu'il a été établi, sur la base du témoignage de D. \_\_\_\_\_, que l'immeuble était entaché de défauts et que l'on verrait mal pour quelles raisons des travaux auraient été entrepris sans avis des défauts émanant de sa part. Ces considérations ne permettent pas de remettre en cause le raisonnement du Tribunal civil, qui ne prête pas le flanc à la critique. L'existence de défauts n'est en effet pas directement déterminante dans ce contexte et le fait que des travaux aient été entrepris (on ignore d'ailleurs précisément lesquels et à quel moment) ne signifie pas nécessairement que des prétentions ont été émises, ni lesquelles et à quel moment, une fois encore. Le locataire qui souhaite se prévaloir de l'article 271a al. 1 let. a doit démontrer qu'il a fait valoir de bonne foi des prétentions (même objectivement infondées) d'une part, et d'autre part, qu'il existe un lien de causalité entre ces prétentions et la résiliation du bail. En l'occurrence, l'appelante n'a jamais exposé quelles prétentions spécifiques auraient été émises, sous quelle forme et à quel moment. Elle n'a par conséquent pas non plus fourni de preuves pertinentes à ce sujet. L'appelante se contente de se référer de manière toute générale à une liste de prétendus défauts qui découle d'un courrier daté du 27 mai 2021, soit postérieur à la résiliation du bail qui aurait fait l'objet de discussions entre les parties, sans que l'on sache précisément quand. Cela n'est pas suffisant pour retenir que des prétentions ont été émises avant la résiliation

du bail. Au demeurant, si la locataire avait effectivement signalé des défauts de la chose louée au bailleur et lui en avait demandé la réparation, elle n'aurait vraisemblablement fait au moyen d'un courrier recommandé, afin d'être en mesure d'en prouver la date et le contenu. Les témoins entendus n'ont d'ailleurs apporté aucune précision à cet égard. En outre, même si l'on devait considérer que l'appelante avait fait valoir des prétentions en élimination des défauts dont elle fait état, aucun élément au dossier ne permet de savoir si ces prétentions auraient été émises peu de temps avant la résiliation du bail, ce qui aurait pu constituer un indice de l'existence d'un lien de causalité. Les conditions de l'article 271a al. 1 let. a CO sont par conséquent manifestement pas réunies.

## 5. Prolongation du bail

5.1a) Aux termes de l'article 272 al. 1 CO, «[l]e locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient».

L'alinéa 2 précise que, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement (let. e). Selon l'article 272b al. 1 CO, le bail commercial peut être prolongé de six ans au maximum ; dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre si le locataire a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé (art. 272 al. 3 CO).

b) Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra cas échéant en solliciter une seconde, ou une prolongation unique, qui englobe la première et la seconde prolongation (Lachat, op. cit., n. 4.1, p. 1013). Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., n. 2265). Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles ; il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (arrêts du TF du 07.06.2016 [4A\_67/2016] cons. 7.1 ; du 03.05.2016 [4A\_556/2015] cons. 4.2 ; ATF 125 III 226 cons. 4b), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 cons. 3b, JdT 1991 I 63, SJ 1991 2). Les désagréments nécessairement liés à toute résiliation de contrat, telle l'obligation de déménager, ne constituent pas en eux-mêmes des conséquences pénibles du congé (Lachat, op. cit., 3.2, p. 1000). L'article 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. e et d CO). D'autres sont liées au contrat, notamment à sa durée, à son contenu, et aux conditions de sa conclusion (art. 272 al. 2 let. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits

extérieurs, comme la situation tendue du marché local et la possibilité de trouver un logement comparable (art.272 al. 2 let. e CO). Le juge de la prolongation doit également peser les inconvénients d'un double déménagement en peu de temps : imposer au locataire un double déménagement en dix-neuf mois n'est pas déraisonnable selon le Tribunal fédéral (SJZ 1995 p. 116 [4C.377/1994]). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, op. cit., n. 14 ad art. 272 CO). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille : elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (arrêt du TF du 07.08.2013 [4A\_104/2013] cons. 2.3 ; ATF 116 II 446, JT 1991 163, SJ 1991, 2 ; DB 1993, 9 ; Tercier/ Bieri/Carron, op. cit., n. 2279). Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'article 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat (arrêt du TF du 22.11.2010 [4A\_452/2010] cons. 3).

c) Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts (Tercier/ Bieri/Carron, op. cit., n. 2277 et 2280 s. et les réf. citées ; Lachat, op. cit., n. 3.9, p. 1007 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 51, p. 705 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2<sup>e</sup> éd., 2000, pp. 211 ss). Le besoin légitime du bailleur d'occuper les locaux lui emporte généralement sur les intérêts du locataire (Conod, op. cit., n. 44 ad art. 272 CO). Les problèmes financiers du bailleur, comme la menace d'une réalisation de gage par la banque ou la diminution drastique de ses revenus sont des critères dont le juge doit tenir compte (Conod, op. cit., n. 44 ad art. 272 CO). Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité ; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. L'urgence doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 cons. 3.4.3). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 125 I 226 cons. 4c ; ATF 110 II 249 cons. 4, JT 1985 I 261 ; ATF 116 II 446 cons. 3a ; Lachat, op. cit., n. 3.12, p. 782 et les réf. citées). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'article 272 al. 2 CO (arrêt du TF du 24.11.2014 [4A\_314/2014] cons. 2.2).

5.2 En l'espèce, le Tribunal civil a retenu que le bail avait duré moins de cinq ans au moment de sa résiliation, que la durée était encore moindre depuis que A. \_\_\_\_\_ était devenu l'associé-gérant de l'appelante à l'automne 2018 et que les circonstances pénibles dont cette dernière se prévalait à savoir que la fin du bail aurait de graves conséquences pour elle-même et pour son associé-gérant, dont l'établissement constituait la seule source de revenu et dans lequel il avait investi toutes ses économies n'existeraient indépendamment de la durée d'une éventuelle prolongation. Les allégations de la locataire n'étaient quoi qu'il en soit pas démontrées. La locataire n'avait en outre pas allégué avoir entrepris des démarches pour trouver de nouveaux locaux libres où elle pourrait exercer son activité et en raison de la durée de la procédure, elle avait déjà pu bénéficier de fait d'une prolongation de plus d'une année.

5.3 L'appelante soutient que si la résiliation du bail devait être considérée comme valable, elle aurait à tout le moins droit à une prolongation «aux fins de lui permettre de trouver une solution de remplacement en adoucissant les circonstances pénibles résultant de l'extinction du contrat». Ces circonstances pénibles, liées à ses difficultés financières, avaient été établies par le dépôt des comptabilités de 2019 à 2021. Il serait indéniable que le congé aurait des conséquences plus que pénibles sur l'appelante, et non pas uniquement sur son associé-gérant. L'immeuble abritant le restaurant et l'hôtel ne ferait pas moins de 651 m<sup>2</sup> et la surface totale du bien-fonds 6'256 m<sup>2</sup>. Il ne ferait aucun doute que retrouver une surface similaire dans un délai si serré serait impossible, la recherche de tels locaux prenant des années. La survie de l'appelante nécessiterait qu'elle puisse poursuivre son activité sans interruption et qu'elle puisse ainsi bénéficier de nouveaux locaux au moment où elle quittera ceux dont le bail est litigieux. Les conséquences de la crise sanitaire sur les comptes de l'appelante ont été très importantes, les extraits de compte déposés attestant une baisse du chiffre d'affaires de près de 40 %. Un «prêt covid» avait été contracté et imposer un déménagement immédiat à l'appelante à courte échéance ne ferait que détériorer davantage sa situation financière. Aucun intérêt du bailleur ne justifierait de mettre immédiatement un terme au contrat, le loyer étant régulièrement payé malgré quelques retards. Enfin, il n'avait pas encore été démontré que des recherches de nouveaux locaux avaient été effectuées «dans la mesure où la recherche d'un établissement de cette envergure, dans la région, ne s'effectue pas en un claquement de doigt».

5.4 Alors que le Tribunal civil avait retenu que les circonstances pénibles dont l'appelante se prévalait existeraient peu importe la durée d'une éventuelle prolongation, l'appelante n'a fourni aucune explication qui laisserait penser le contraire. Il ne suffit pas de prétendre que la recherche de locaux similaires dans un bref délai est «impossible», que la survie de l'appelante dépend d'une poursuite sans interruption de son activité ou encore qu'une fin rapide du bail aggraverait les conséquences financières de la crise sanitaire pour l'appelante. Hormis les comptabilités de l'appelante pour les années 2019 à 2021, le dossier ne contient aucun moyen de preuve qui permettrait d'établir qu'une fin de bail sans prolongation engendrerait des circonstances particulièrement pénibles pour l'appelante, circonstances qui n'ont d'ailleurs aucunement été étayées, l'appelante se contentant de faire référence de manière toute générale à sa situation financière défavorable. Le fait que l'appelante a connu une réduction de son chiffre d'affaires durant la crise sanitaire et le fait qu'une fin du bail sans prolongation aggraverait sa situation financière sont deux choses distinctes et le dossier ne contient aucun élément qui permettrait de démontrer la seconde. En outre, l'appelante admet à demi-mots qu'elle n'a toujours pas effectué la moindre démarche en vue de trouver de nouveaux locaux ■ elle admet à tout le moins qu'elle ne l'a pas démontré ■ alors que plus de deux ans se sont écoulés depuis la résiliation du bail et que la jurisprudence exige du locataire qu'il entreprenne des recherches et qu'il démontre les avoir effectuées, même pour une première demande de prolongation. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal civil, l'appelante a déjà bénéficié de fait d'une prolongation de plus d'une année (entre le 1er février 2022 et ce jour). Enfin, on ne saurait considérer que le bailleur n'a aucun intérêt à faire valoir pour s'opposer à la prolongation requise, dès lors que les loyers ont été payés en retard après la résiliation du bail également, qu'il a émis le souhait de vendre l'immeuble et que depuis janvier 2023, l'appelante ne s'acquitte plus du tout du loyer, ce qui a conduit l'intimé à lui adresser un avis comminatoire le 18 avril 2023, à lui faire notifier un commandement de payer portant sur une somme de 36'000 francs le 19 avril 2023 et à requérir la mainlevée de l'opposition

formée par l'appelante le 4 mai 2023. En définitive, l'appelante n'a ni suffisamment allégué, ni démontré que les conditions d'une prolongation étaient réunies et celle-ci est d'autant plus exclue compte tenu de sa demeure relative au paiement du loyer (art. 272a al. 1 let. a CO).

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

7. Vu le sort de l'appel, les frais de la procédure d'appel seront mis à charge de l'appelante, qui sera également condamnée à verser une indemnité de dépens à l'intimé.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme le jugement attaqué.

2. Arrête les frais de la procédure d'appel à 8'000 francs, montant couvert par l'avance versée, et les met à la charge de X. \_\_\_\_\_ Sàrl.

3. Condamne X. \_\_\_\_\_ Sàrl à verser à Y. \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens de 2'000 francs pour la procédure d'appel.

Neuchâtel, le 16 juin 2023

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