

NE_GERICHTE CACIV.2023.50 vom 3. August 2023

NE Tribunal cantonal, 2023-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2023.50

FR: NE_GERICHTE CACIV.2023.50 du 3 août 2023

IT: NE_GERICHTE CACIV.2023.50 del 3 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

L'appel a été déposé par écrit, dans le délai légal, et il est dûment motivé. La voie de l'appel est ouverte, ce qui n'est pas contesté. L'appel est recevable (art. 308 à 311 CPC).

E. 2

a) Les intimés ont déposé des pièces avec leur mémoire de réponse à l'appel. b) En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). c) Les procès-verbaux des interrogatoires des parties figurent déjà au dossier. L'extrait du registre du commerce attestant de l'inscription, le 4 mai 2023, d'une société à responsabilité limitée « D._____ Sàrl », dont le président est l'intimé et la gérante l'intimée, est admis ; le contenu du registre du commerce constitue de toute manière un fait notoire (cf. Bohnet, CPC annoté, n. 4 ad art. 151). Les extraits d'un compte de profits et pertes pour « D._____ », pour les années 2021, 2022 et 2023 (six premiers mois) sont admis, le premier ayant déjà été produit en première instance et les autres n'ayant pas pu être déposés devant le Tribunal civil, car ils n'avaient pas encore été établis.

E. 3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, in : CR CPC, 2 e éd., n. 5 Intro art. 308-334).

E. 4

a) Le Tribunal civil a retenu qu'un besoin propre et urgent des bailleurs à la chose louée devait être retenu, de sorte que la résiliation anticipée du bail était valable. Les locaux avaient été acquis dans le but que le bailleur puisse y exercer et étendre son activité professionnelle, la vision locale ayant démontré qu'il manquait d'espace pour accompagner l'essor de son entreprise, qui constituait son activité professionnelle principale et exclusive (cf. aussi les comptes déposés). L'importance de la raison économique invoquée était claire. Les bailleurs seraient en mesure de concrétiser leur besoin rapidement, ne serait-ce que pour l'entreposage du matériel existant et le parcage de la camionnette. On ne saurait exiger des bailleurs qu'ils patientent plusieurs années avant de pouvoir disposer de leur propriété. La mise à disposition des locaux était directement nécessaire aux bailleurs. b) L'appelant conteste le besoin propre et urgent des intimés, quant à l'usage des locaux actuellement loués (ce dont on déduit, comme il n'est pas juriste, qu'il conteste la résiliation anticipée pour besoin propre, même si ses conclusions ne portent que sur une prolongation de bail).

Selon lui, l'intimé n'a pas de machine à entreposer et ne fabrique rien : il achète du matériel, qu'il revend et pose chez les gens. N'importe quel local peut faire l'affaire pour une telle activité, notamment le garage actuel de l'intimé, où – et c'est admis par l'intéressé – il stocke actuellement son matériel. L'intimé n'a pas expliqué comment les locaux actuellement loués régleraient la situation. Que ce soit dans le garage actuel ou dans les locaux loués, l'intimé devra vider sa camionnette tous les soirs. L'appelant demande si l'intimé a prouvé qu'il avait vraiment besoin de place supplémentaire, par rapport à des commandes de matériel spécifique dont il aurait besoin, et qu'à fin 2023, son activité professionnelle serait telle que son lieu de stockage actuel porterait préjudice à l'essor de cette activité.

c) En relation avec le besoin propre et urgent, les intimés relèvent et démontrent que le chiffre d'affaires de leur entreprise a passé – on arrondit ici – de 58'000 francs en 2021 à 128'000 francs en 2022 et déjà 137'000 francs pour les six premiers mois de 2023. Selon eux, cela établit un développement important et la nécessité de pouvoir disposer des locaux litigieux dans les meilleurs délais, pour l'aménagement de machines d'atelier, la préparation des éléments de menuiserie, ainsi que l'entreposage du véhicule d'entreprise et de différents matériaux.

d) D'après l'article 261 al. 2 let. a CO, le nouveau propriétaire peut résilier le bail portant sur des habitations ou des locaux commerciaux en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. En matière d'aliénation de la chose louée, la résiliation (extraordinaire) anticipée au sens de cette disposition est justifiée en cas de besoin propre et urgent du nouveau propriétaire ou de ses proches parents ou alliés. L'intérêt du locataire n'a pas à être pris en considération dans l'examen de la validité de la résiliation. Le juge ne doit procéder à aucune pesée des intérêts respectifs des parties, si ce n'est, en cas de validité de la résiliation, dans l'examen de la prolongation du bail du locataire, pour laquelle une pesée des intérêts est exigée par l'article 272 al. 2 CO (ATF 142 III 336 cons. 5.2.1 ; la question d'une éventuelle prolongation sera examinée plus loin, le cas échéant). La jurisprudence précise aussi (ATF 142 III 336 cons. 5.2.3) que le besoin du nouveau propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons, par exemple personnelles, exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué, autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. En outre, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel : il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement, mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement. Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. Si l'utilisation des locaux ne nécessite pas de grandes transformations, l'urgence du besoin doit être admise dès qu'une personne a un intérêt à pouvoir exercer son activité économique dans les locaux. La résiliation anticipée qui ne remplit pas ces conditions est annulable conformément aux articles 271 ss CO.

e) En l'espèce, il est clair que les intimés – et en particulier l'intimé – ont un intérêt à pouvoir utiliser dès que possible les locaux qu'ils ont acquis en avril 2022. Le bailleur exerce une activité économique, comme menuisier indépendant depuis deux ans, qui nécessite de pouvoir stocker au moins un véhicule. Actuellement, il ne dispose que de garages qui, s'ils offrent certaines possibilités, ne sont pas adéquats pour entreposer des produits qui doivent être protégés du gel, ce qui l'oblige à vider sa camionnette chaque soir et à la remplir chaque matin. Cela entraîne des pertes de temps inutiles. En outre, il est assez

évident qu'un menuisier doit disposer d'un espace où il peut préparer ses affaires – par exemple, des pièces permettant le montage – avant de se rendre sur ses chantiers, un garage ne constituant sans doute pas une solution raisonnable, à terme au moins. Les pièces déposées démontrent que l'activité de l'intimé se développe rapidement, son chiffre d'affaires ayant passé de 58'000 francs en 2021 à 128'000 francs en 2022 et déjà 137'000 francs pour les six premiers mois de 2023. L'intérêt des intimés à exercer l'activité économique dans les locaux acquis ne peut donc pas être mis en doute, pas plus qu'un essor de l'entreprise, qui entraîne généralement, dans un domaine comme celui de la menuiserie, des besoins accrus en locaux. L'utilisation des locaux par les intimés sera possible dès que l'appelant les aura débarrassés, en principe sans que des transformations soient nécessaires, vu l'activité envisagée. On ne pouvait donc pas exiger des bailleurs qu'ils attendent la fin du bail pour intégrer les locaux qu'ils avaient achetés. Le fait que les intimés habitent l'immeuble adjacent ne va évidemment pas dans le sens d'une utilité moindre, pour eux, des locaux dont il est question. Il faut donc retenir un besoin urgent, immédiat et réel des bailleurs à une résiliation anticipée du bail. La résiliation était conforme au droit.

E. 5

a) Le Tribunal civil a considéré qu'une prolongation de bail pour une durée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023, se justifiait. Le demandeur, retraité, était au bénéfice d'une rente AVS et de prestations complémentaires. Locataire depuis 1991, il avait équipé les locaux d'installations et de machines volumineuses, actuellement en panne, dont il ne pouvait assumer le coût du déménagement. Ses recherches de locaux similaires, dans l'optique de trouver un repreneur, étaient demeurées infructueuses. Il n'avait plus d'activité et que peu d'espoir de voir ses machines réparées. Il avait surtout à cœur de rester dans les locaux pour se rappeler les bons souvenirs de son activité d'aluminier. Rien n'indiquait qu'une longue période lui permettrait de trouver plus facilement un repreneur, pour ses machines et son stock ; en outre, les perspectives de trouver un repreneur pouvaient légitimement être mises en doute. Les machines apparaissaient comme désuètes ; elles étaient en ce moment dysfonctionnelles et aucune mesure concrète n'avait été prise pour les réparer, selon les éléments du dossier ; avec les années, la qualité du matériel risquait encore de se dégrader, comme les chances de le vendre. Le bailleur dépendait quant à lui de son activité professionnelle et l'exploitation des locaux lui était nécessaire pour accompagner le développement de son entreprise. Une prolongation de bail d'une durée raisonnable devrait dans tous les cas permettre au locataire de prendre les mesures nécessaires pour libérer les locaux. Si on accordait une prolongation de trois ans, comme demandé, cela entraînerait d'ailleurs des frais importants pour le locataire, soit 36'000 francs (le loyer sur trois ans), se cumulant avec les éventuels frais de déménagement. On ne pouvait pas exiger des bailleurs qu'ils attendent plusieurs années pour pouvoir utiliser les locaux, au vu de leur besoin propre et urgent. b) L'appelant conteste le besoin propre et urgent des bailleurs aux locaux loués (question déjà examinée plus haut). Il expose qu'il se trouve dans l'impossibilité de vider son matériel dans le délai imparti. Les machines sont imposantes et compliquées à déplacer. Leur déménagement coûterait 15'000 francs, selon le devis déposé, et l'appelant n'a pas cet argent. Même s'il pouvait trouver un déménageur qui ferait le travail gratuitement, il n'existe en ce moment pas de local adéquat pour entreposer les machines. L'appelant est en contact avec une entreprise qui lui a indiqué qu'il y aurait un local pour lui, mais seulement en 2024. Stocker les machines dans la rue entraînerait des dégradations. L'appelant demande un délai pour réussir à vendre ses machines. Un délai à fin décembre 2024 augmenterait sensiblement les chances qu'il puisse vendre tout son

matériel et donc que les locaux puissent être vidés. Si la partie adverse avait un acheteur sérieux, ou un déménageur gratuit et un local de stockage, l'appelant serait preneur. Tant que l'appelant reste dans les locaux, il paie le loyer, ce qui est favorable aux intimés. Dans le cas d'une expulsion au 31 décembre 2023, l'appelant serait dans l'impossibilité de vider les locaux et les intimés devraient avancer des frais importants, que la situation financière de l'appelant ne lui permettrait pas de prendre en charge. Selon l'appelant, la pesée des intérêts impose une prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2024. c) Les intimés relèvent l'évolution du chiffre d'affaires de leur entreprise et leur besoin de locaux (cf. plus haut). Ils exposent en outre que l'activité de l'appelant dans les locaux actuellement loués est occasionnelle, voire inexistante ; il n'y réalise aucun revenu. L'arrêt de l'activité est sans doute définitif, du fait de la panne des machines de production depuis le courant de l'année 2022, étant noté que, selon l'appelant, ces machines n'ont pas pu être réparées malgré l'intervention de spécialistes. Hors d'usage, les machines sont sans doute invendables. Une prolongation de bail de deux ans aurait, pour l'appelant, un coût cumulé de 24'000 francs, ce qui s'ajouterait aux frais de déménagement et de débarras. Un local avait été proposé à l'appelant, mais il avait choisi de ne pas le prendre car, selon lui, il ne répondait pas à ses exigences. De toute manière, il n'est pas nécessaire à l'appelant de pouvoir présenter ses machines dans un local adapté à une activité commerciale, car ces machines ne sont pas réparables, ni utilisables ; un simple local de stockage suffit. d) Selon les articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail commercial pour une durée de six ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient ; dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. D'après la jurisprudence (arrêt du TF du 28.02.2023 [4A_431/2022] cons. 6.1), le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, 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, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement. Le juge tient compte de la situation présente au moment de son prononcé. Cet examen a lieu même en cas de besoin propre urgent et avéré d'un nouveau propriétaire, car la notion d'urgence est relative et n'exclut pas une prolongation : le besoin propre et urgent n'est qu'un intérêt parmi d'autres – du bailleur – que le juge doit mettre en balance (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail (ATF 142 III 336 cons. 5.2.1 ; arrêt du TF du 21.11.2019 [4A_639/2018] cons. 5). e) En l'espèce, le besoin propre et urgent des locaux, pour les intimés, a déjà été établi plus haut. Comme autres critères, il faut retenir que le bail a déjà duré plus de trente ans, mais que l'utilité des locaux pour le locataire a fortement baissé depuis le début du bail : en 1991, il s'agissait, pour l'appelant, de disposer d'un endroit pour ses machines et le reste de son matériel, ainsi que pour déployer l'activité économique dont il tirait son revenu ; depuis quelques années, l'activité économique n'était plus qu'occasionnelle et elle s'est entièrement arrêtée en 2022,

parce que les machines étaient en panne et n'avaient pas pu être réparées ; en somme, les locaux ne servent plus, actuellement et sans doute déjà au moment de la résiliation du bail, que d'entrepôt pour les machines, le matériel et un certain stock de profils métalliques ; au sens des propres déclarations de l'appelant, les perspectives d'une reprise d'activité avec les machines existantes sont en fait nulles (d'après lui, il a fait intervenir des spécialistes, travaillant sur des machines comparables, qui n'ont pas réussi à remettre ses appareils en fonction) ; on relèvera aussi que l'appelant est âgé de près de 80 ans et que, pour lui comme pour toute personne du même âge, la poursuite d'une activité professionnelle demandant certains efforts physiques ne va forcément pas de soi. L'appelant n'a plus besoin d'obtenir des revenus par une activité professionnelle, puisqu'il bénéficie d'une rente AVS et de prestations complémentaires, dont il peut actuellement vivre même s'il acquitte un loyer mensuel de 1'000 francs pour les locaux dont il est question ici. Le dossier ne révèle pas que les intimés seraient fortunés et pourraient facilement, du fait d'une aisance particulière, trouver sans peine ailleurs des locaux adéquats pour leur activité économique. Que le déménagement des machines et autres affaires de l'appelant ait été devisé à 15'000 francs environ, ce qui dépasserait les possibilités financières de l'intéressé, n'est pas relevant : à un moment ou à un autre, l'appelant devra vider les locaux et cela coûtera de l'argent (étant relevé au passage que, depuis le moment pour lequel le bail a été résilié, soit depuis fin décembre 2022, l'appelant a déjà dépensé plusieurs milliers de francs en loyers). Par ailleurs, l'argument selon lequel il conviendrait que l'appelant puisse garder les locaux un an de plus que ce qu'a accordé le Tribunal civil pour faciliter la vente de ses machines et outils à un tiers ne convainc pas : comme on l'a vu, les machines ne sont actuellement pas utilisables et des tentatives de réparation par des spécialistes se sont soldées par des échecs, du propre aveu de l'appelant, de sorte qu'un intéressé ne pourrait pas venir essayer ces machines sur place et qu'il suffirait qu'il puisse – s'il avait l'espoir de les remettre en fonction – les voir quelque part pour se faire une idée et articuler une offre. L'appelant n'a en outre pas démontré qu'il aurait, depuis le moment, en mai 2022, où il lui a été communiqué qu'il allait devoir quitter les lieux, tenté avec beaucoup de vigueur de trouver de nouveaux locaux ; au dossier ne se trouve qu'une réponse d'une fiduciaire, du 14 septembre 2022, disant qu'elle n'avait pas trouvé de local de 200 à 250 m², dans les Montagnes neuchâteloises, dans l'activité et selon le budget de l'appelant (budget sans doute limité à 1'000 francs par mois) ; c'est assez maigre et la recherche a été faite selon des critères sans doute trop restrictifs, s'agissant notamment de la surface prévue ; l'appelant n'a au demeurant déposé aucune pièce qui attesterait de la possibilité concrète, qu'il allègue, d'obtenir un nouveau local, mais en 2024 seulement. De toute manière, la situation sur le marché locatif des Montagnes neuchâteloises n'est pas telle qu'elle exclurait ou rendrait même difficile de trouver un local industriel – ou de stockage, en fait, ce qui coûterait même moins cher – qui pourrait accueillir le matériel de l'appelant pour un loyer raisonnable, dans un délai qui ne le serait pas moins. Avec la prolongation de bail accordée par le Tribunal civil, l'appelant aura disposé, depuis la résiliation, de 19 mois pour trouver une solution. C'est déjà beaucoup, en comparaison du besoin propre des bailleurs à occuper les locaux qu'ils ont acquis. Tout bien considéré, il faut retenir que le Tribunal civil a statué d'une manière équitable, qui tient compte des intérêts de l'un et des autres, ceci dans le cadre légal. Les griefs de l'appelant sont infondés.

E. 6

Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté. Il n'avait pas de réelles chances de succès, de sorte que la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée aussi. Les frais judiciaires de la

procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelant qui, pour cette même procédure, devra verser une indemnité de dépens aux intimés. À défaut de mémoire d'honoraires, cette indemnité sera fixée à 1'200 francs, sur la base du dossier.

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