

# NE\_GERICHTE CACIV.2024.24 vom 4. Juli 2024

NE Tribunal cantonal, 2024-07-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2024.24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2024.24)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2024.24 du 4 juillet 2024

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2024.24 del 4 luglio 2024

## Erwägungen

### E. 1

\_\_\_\_\_ et A

### E. 2

Le premier juge a considéré que les allégués et les pièces relatifs à la situation du locataire H. \_\_\_\_\_ pouvaient être « ignorés, à mesure que les demandeurs [i. e : les appelants] ne forment aucune conclusion relative à ce contrat de bail et que la manière dont s'est soldé le litige relatif au bail de H. \_\_\_\_\_ n'a aucune espèce d'incidence sur la présente cause, chaque situation devant être analysée au cas par cas ». Les appelants ne contestent pas n'avoir effectivement aucune prétention à faire valoir dans ce cadre, mais objectent au raisonnement du premier juge que la situation de H. \_\_\_\_\_ « révèle précisément la pratique condamnable des autorités intimées lorsqu'il en va du paiement du loyer de leurs ayants-droits (sic) ». On ne voit toutefois pas en quoi les allégués et les pièces relatifs au cas du locataire H. \_\_\_\_\_ seraient susceptibles de fournir des informations supplémentaires pertinentes pour la compréhension et la résolution du présent litige. Les appelants ne prétendent en particulier pas que les intimées auraient appliqué au cas de H. \_\_\_\_\_ des principes différents de ceux appliqués dans les trois cas ici litigieux. Au contraire, ils écrivent : « [I]a garantie formulée dans le cadre du contrat de bail de H. \_\_\_\_\_ est identique aux garanties mentionnées dans les autres relations contractuelles de la procédure, les situations sont similaires » et « la situation de H. \_\_\_\_\_ révèle précisément la pratique condamnable des autorités intimées lorsqu'il en va du paiement des loyers de leurs ayants-droits (sic) ». Dès lors qu'il n'est pas allégué que les cas de D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ auraient fait l'objet d'un traitement d'exception de la part des intimées, ces dernières estimant légitime de traiter selon les mêmes principes tous les cas relevant de leur compétence, on ne voit pas en quoi l'existence d'un quatrième cas semblable apporterait de l'eau au moulin des appelants. Au surplus, les appelants ne soutiennent – avec raison – pas qu'une solution transactionnelle éventuellement trouvée par les parties au sujet du cas de H. \_\_\_\_\_ (dont on ignore les tenants et aboutissants) imposerait aux intimées de rechercher une solution analogue dans les cas des locataires D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_. Le grief est dès lors mal fondé.

### E. 3

Les parties s'accordent sur l'existence des contrats de bail allégués entre les bailleurs et les locataires. Elles admettent également que les intimées n'étaient pas parties auxdits contrats.

### E. 4

Si les parties s'accordent sur l'existence des courriers de « garantie de loyer » délivrés par le Service C. \_\_\_\_\_, la qualification juridique de ces documents est litigieuse. Le point d'achoppement entre les parties réside plus particulièrement en la portée des « garanties de

loyer » accordées par la Commune et a priori reprises par le service B 1 \_\_\_\_\_. Les appelants soutiennent en particulier que les garanties ne dépendaient pas de l'octroi de l'aide sociale aux locataires concernés et que le service B 1 \_\_\_\_\_ ne pouvait en particulier pas, sans respecter les termes et les délais contractuels de résiliation des baux, mettre fin unilatéralement au paiement des loyers.

#### **E. 4.1**

Qualification des relations contractuelles

##### **E. 4.1.1**

a) D'après l'article 1 CO, le contrat se définit comme l'échange d'au moins deux manifestations de volonté réciproques et concordantes, destinées à produire un effet juridique. Les manifestations de volonté peuvent être expresses ou tacites (art. 1 al. 2 CO). En droit suisse des contrats, les questions de savoir si les parties ont conclu un accord, cas échéant quelle est l'étendue de cet accord, sont soumises au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective ( ATF 144 III 93 cons. 5.2.1 ; 123 III 35 cons. 2b). b) Aux termes de l'article 18 al. 1 CO, il y a lieu, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait ( ATF 144 III 93 cons. 5.2.2 et les arrêts cités ; arrêt du TF du 13.03.2024 [4A\_334/2023] cons. 3.3 ; du 09.06.2023 [4A\_133/2023] cons. 4.1.1). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspond pas à la volonté ainsi exprimée. D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas

seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (arrêt du 09.06.2023 précité, cons. 4.1.2). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit. Pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non les événements postérieurs (arrêt du TF du 06.11.2023 [4A\_496/2022] cons. 4.2). Le principe in dubio contra stipulatorem intervient de manière subsidiaire, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës (arrêt du TF du 08.04.2019 [4A\_469/2017] cons. 3.3, qui se réfère notamment à l' ATF 133 III 61 ).

#### **E. 4.1.2**

a) En l'espèce, les « garanties » figurant au dossier ont une teneur similaire pour chacun des locataires. En particulier, il y est précisé que le Service ( i.e. le Service C.\_\_\_\_\_ ) « garantit le paiement du premier loyer relatif à l'appartement précité, par la suite, la présente garantie sera reprise par le service B 1 \_\_\_\_\_ ». Ces garanties ont toutes été communiquées aux appelants, qui les ont manifestement acceptées, comme cela ressort en particulier des clauses particulières qu'ils ont insérées dans les différents contrats de bail conclus avec les locataires (« Le loyer est garanti par le service de l'aide sociale conformément au courrier qui suivra. Le bail prendra fin à la même date à laquelle cessera la garantie et le bail sera résilié pour cette date » ; « Le loyer est garanti par le service de l'aide sociale conformément au courrier du 19.08.20. Le bail prendra fin à la même date à laquelle cessera la garantie et le bail sera résilié pour cette date » ; « Le loyer est garanti par les services sociaux selon lettre du 14.01.2020. Le bail prendra fin pour la même date que la fin de la garantie des services sociaux sauf si la locataire prouve être en mesure de payer »).

b) On admettra dès lors, au regard des éléments précités, qu'il a bien existé une manifestation de volonté de la part de la Commune B.\_\_\_\_\_, visant à garantir le loyer – à tout le moins du premier loyer en ce qui la concerne ; on y reviendra (cons. 4.2.4) – dû par le locataire bénéficiaire de l'aide sociale en faveur des appelants. On ne peut dès lors nier qu'une relation contractuelle s'est bien nouée entre les appelants et la Commune B.\_\_\_\_\_, ce que cette dernière ne conteste du reste pas en appel. c) Concernant le service B 1 \_\_\_\_\_, il n'est pas contesté que ce dernier n'a pas formellement contresigné les « garanties » litigieuses. Il ressort du dossier (allégués des appelants et de la Commune B.\_\_\_\_\_ ; déclarations de A 1 \_\_\_\_\_ et de G.\_\_\_\_\_), qu'il existe une pratique dans le canton, ou à tout le moins entre les deux services concernés, consistant à ce que le loyer du bénéficiaire de l'aide sociale soit garanti par la Commune qu'il vient de quitter, s'agissant du paiement du premier loyer, puis par la Commune du nouveau domicile pour les loyers suivants, tant que le locataire y reste domicilié et qu'il continue de remplir les conditions de l'aide sociale. Le fait que le service B 1 \_\_\_\_\_ ait, dans les faits, payé les loyers de D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ selon ces modalités démontre (par actes concluants) que sa volonté était bien d'être liée par les « garanties » litigieuses, conformément à la pratique mentionnée. Il en va de même du contenu des courriers par lesquels elle a mis fin aux « garanties », en évoquant à deux reprises l'annulation de « notre garantie de loyer ». Au regard de la teneur des déclarations des parties et du contexte général dans lequel se sont déroulés les événements, il existait bien une relation

contractuelle entre les appelants et le service B 1 \_\_\_\_\_. Le premier juge a qualifié cette relation de porte-fort, au sens de l'article 111 CO. Cette qualification n'est pas contestée en appel, à juste titre. d) Sous le titre « porte-fort », l'article 111 CO prévoit que celui qui promet à autrui le fait d'un tiers est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers. Le promettant, porte-fort, s'engage donc à dédommager complètement, en son nom, pour son propre compte et à ses risques, le créancier en cas de défaillance de la part du débiteur (lorsque le fait promis prend la forme d'une obligation ; Halde, Garanties personnelles privées, p. 172). Sauf convention contraire, la garantie est exigible dès que la prestation du tiers n'est pas effectuée au moment convenu. Le bénéficiaire de la promesse n'est pas tenu de mettre le tiers en demeure, ni de le rechercher (arrêt du TF du 18.05.2020 [4A\_450/2019], cons. 2.1). L'article 111 CO est une norme de droit dispositif ; les parties peuvent donc y déroger et convenir que le promettant fournira la prestation par hypothèse due par le tiers plutôt qu'une indemnité ; elles peuvent également assortir la promesse de toute condition (Tevini, in : CR-CO I, 3 e éd., n. 7 ad art. 111 CO). En l'espèce, la Commune, puis le service B 1 \_\_\_\_\_, par reprise de la garantie, se sont engagées successivement à garantir, à certaines conditions sur lesquelles on reviendra (cons. 4.2.2/b et 4.2.4), le paiement du loyer des locataires, comme cela ressort clairement des courriers cités plus haut, sans être elles-mêmes parties aux différents contrats de bail. Elles se sont par ailleurs exécutées, en ce sens que chacun des premiers loyers des locaux litigieux loués a été acquitté par la Commune, puis, à tout le moins pour D. \_\_\_\_\_, que les loyers ultérieurs ont été acquittés par le service B 1 \_\_\_\_\_. La qualification de cautionnement, au sens des articles 492 ss CO, des relations en cause est exclue, à mesure que les garanties ne portent aucune indication numérique du montant total à concurrence duquel la caution est tenue (v. arrêt du TF du 13.01.2014 [4A\_411/2013] cons. 4).

## **E. 4.2**

Portée et contenu des relations contractuelles Reste à déterminer la portée de ces contrats dans la présente affaire, en particulier l'ampleur de l'engagement de la Commune et si les contrats étaient assortis d'une condition résolutoire (art. 154 CO) permettant aux intimées – et plus précisément au service B 1 \_\_\_\_\_ – de mettre unilatéralement fin à la garantie lorsque les locataires n'avaient plus droit à des prestations d'aide sociale de leur part.

### **E. 4.2.1**

a) En ce qui concerne les éléments matériels figurant dans le dossier, on relèvera en premier lieu que les courriers contenant les garanties octroyées par la Commune, puis reprises par le service B 1 \_\_\_\_\_, sont spécifiquement adressés au nom du Service C. \_\_\_\_\_ et arborent le logo de la Commune. Ces éléments éclairent le contexte dans lequel se sont inscrites les relations contractuelles. b) En deuxième lieu, si les garanties émises par la Commune, puis reprises par le service B 1 \_\_\_\_\_, ne précisent pas clairement et expressément être soumises à la condition pour le locataire de bénéficier d'une aide financière ou matérielle de la part de l'aide sociale, y figure néanmoins une clause selon laquelle « lorsque [le] locataire aura repris la gestion de ses affaires, le Service B 1 \_\_\_\_\_ vous [i. e. les bailleurs] en informera ». Cette clause était objectivement de nature à attirer l'attention du bailleur sur le fait qu'une amélioration de la situation du locataire (la reprise de la « gestion de ses affaires », dont l'équivalence avec la sortie de l'aide sociale relèverait de la précaution de langage) était susceptible d'induire certains effets sur la garantie. Il n'est par contre pas d'emblée évident, pour le destinataire, de comprendre que la garantie cesserait de produire des effets dès que le service social concerné aurait décidé que

le locataire n'a plus droit à l'aide sociale. c) Les clauses des différentes garanties qui entrent en compte ici doivent cependant être interprétées dans leur contexte, soit la location de locaux d'habitation à des personnes bénéficiant de l'aide sociale. À cet égard, il est connu de tout justiciable intégré vivant en Suisse que l'aide sociale a pour but de garantir le minimum vital aux personnes qui ne disposent pas des moyens financiers suffisants (v. not. art. 2 al. 1 de la loi fédérale du 24 juin 1977 sur la compétence en matière d'assistance des personnes dans le besoin [LAS ; RS 851.1], art. 1 let. d, art. 4 al. 1 let. b, art. 5, art. 6 et art. 39 LASoc ; art. 7 ss de l'Arrêté fixant les normes pour le calcul de l'aide matérielle [RSN 031.02]), et non aux personnes qui disposent de tels moyens, ni de prémunir les bailleurs contre les comportements contraires au droit du bail des personnes bénéficiaires, quitte à payer simultanément, pour la même personne, les loyers de deux logements, voire davantage. Autrement dit, il est connu que l'aide matérielle est subordonnée au manque actuel de la personne concernée de moyens suffisants pour subvenir à son entretien, que l'aide sociale vise à remédier à une situation d'indigence individuelle, concrète et actuelle, et qu'elle intervient au titre de dernier filet de la sécurité sociale, après que toutes les autres possibilités d'aide ont déjà été utilisées. Vu ce contexte, on conçoit difficilement qu'un bailleur puisse comprendre les garanties litigieuses dans le sens que les services sociaux s'engagent à continuer de garantir le paiement du loyer du bénéficiaire après que celui-ci a recouvré la capacité de faire face à ses charges financières ou quitté son logement (quelle qu'en soit la raison, et que ce soit en conformité des règles relatives au contrat de bail ou pas). Au contraire, sauf garantie libellée clairement et expressément de manière plus large, un bailleur doit à première vue être conscient que la garantie offerte par les services sociaux ne couvre pas l'ensemble des loyers dus par le locataire en vertu des contrats de bail, mais est conditionnée au fait que ces services sont tenus, en vertu de la législation administrative applicable, de fournir l'aide matérielle aux bénéficiaires. d) Dans le cas particulier, il ressort du dossier que les appelants comprenaient bien les garanties litigieuses en ce sens. D'abord, les appelants sont des bailleurs particulièrement expérimentés. Ces derniers gèrent en effet, selon leurs propres déclarations, un parc locatif composé d'environ 600 objets, incluant des places de parc. Leur situation n'a donc rien à voir avec celle d'un particulier qui aurait placé toutes ses économies dans un unique appartement qu'il donnerait en location ; elle se rapproche plutôt de celle d'une gérance immobilière. À tout le moins est-il évident que les appelants sont rompus aux affaires relevant de la location d'appartements d'habitation. Concernant le standing des appartements mis en location par les appelants, les adresses, les types et les loyers des appartements ressortant du dossier correspondent à des logements susceptibles d'intéresser des locataires aux ressources modestes, parmi lesquels il est conforme au cours ordinaire des choses et à l'expérience de la vie de compter des personnes bénéficiant de l'aide sociale. On peut en déduire que les appelants avaient vraisemblablement, au moment de conclure les contrats litigieux, une certaine expérience de la location d'appartements à des personnes bénéficiant de l'aide sociale. D'ailleurs, A 1 \_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal civil que sur les environ 600 objets constituant le parc immobilier des bailleurs, « un certain nombre » (« je ne saurais dire combien »), étaient loués à des bénéficiaires de l'aide sociale. La même a précisé : « je privilégie la location à des personnes ayant une activité lucrative, parce que nous récupérons des appartements en meilleur état ». Confrontée en audience au texte d'une des garanties litigieuses, elle a déclaré : « On me demande si je suis habituée à voir ce genre de documents. Oui, c'est le cas. C'est ce qui nous est remis lorsqu'un bénéficiaire de l'aide sociale d'une commune est en passe de prendre un appartement dans une autre commune.

En pareil cas, le premier loyer est payé par la commune de départ ». Ces déclarations démontrent que les appelants avaient, au moment de conclure les baux litigieux, une connaissance assez précise des procédures suivies usuellement par les services sociaux en matière d'aide au logement, dans les régions où ils possédaient des immeubles. Ensuite et surtout, les bailleurs ont pris, dans le cadre des trois contrats de bail litigieux, des dispositions spéciales liées au fait que les locataires étaient, au moment de la conclusion du bail, au bénéfice de l'aide sociale et d'une garantie de paiement. Le bail conclu avec D. \_\_\_\_\_ prévoit ainsi à son article 5.16 : « Le loyer est garanti par le service de l'aide sociale conformément au courrier qui suivra. Le bail prendra fin à la même date à laquelle cessera la garantie et le bail sera résilié pour cette date ». Celui conclu avec E. \_\_\_\_\_ prévoit à son article 5.16 : « Le loyer est garanti par le service de l'aide sociale conformément au courrier du 19.08.20. Le bail prendra fin à la même date à laquelle cessera la garantie et le bail sera résilié pour cette date ». Quant à celui conclu avec F. \_\_\_\_\_, il prévoit à son article 5.14 : « Le loyer est garanti par les services sociaux selon lettre du 14.01.2020. Le bail prendra fin pour la même date que la fin de la garantie des services sociaux sauf si la locataire prouve être en mesure de payer ». Ces clauses ont fait l'objet d'une individualisation et d'une rédaction différenciée en fonction de la situation de chaque locataire ; il ne s'agissait donc pas de clauses de style, auxquelles les bailleurs n'accordaient pas d'importance ou de portée particulière. Au contraire, elles répondaient manifestement à un intérêt important aux yeux des bailleurs, soit celui de s'assurer une garantie des services sociaux sur l'ensemble des loyers dus par les différents locataires en vertu des contrats de bail et de pouvoir reprendre la maîtrise sur l'objet loué (ou du moins s'en aménager la possibilité) une fois le locataire sorti de l'assistance sociale. Sous cet angle, il est clair que les bailleurs avaient compris que l'intervention de l'État en leur faveur, comme garantie du loyer, recouvrait mais était aussi limitée à la période de bénéfice de l'assistance sociale par le locataire. Ce n'est que dans ce sens qu'on peut comprendre la volonté des bailleurs de voir le bail prendre fin sitôt que prendrait fin la garantie des services sociaux, sauf éventuellement si le locataire « prouve être en mesure de payer ». Or force est de constater que ces clauses, soigneusement libellées et individualisées pour chaque locataire, n'auraient eu strictement aucun intérêt pour les bailleurs si, comme ils le prétendent en procédure, ils avaient compris, au moment de conclure les baux, que les garanties fournies par les services sociaux portaient sur tous les loyers dus par les locataires en vertu des contrats de bail, indépendamment de la question de savoir où le locataire était domicilié, et s'il avait droit à l'aide sociale ou non. L'existence de ces clauses permet donc de retenir, en fait, que, contrairement à ce qu'ils ont fait valoir tout au long de la procédure, les bailleurs ne comprenaient pas, au moment de conclure les trois baux litigieux, que les garanties couvraient l'ensemble des loyers dus par les locataires en vertu des contrats de bail, indépendamment de la question de savoir où le locataire était domicilié, et s'il avait droit à l'aide sociale ou non. D'ailleurs, devant le Tribunal civil, A 1 \_\_\_\_\_ n'a pas prétendu qu'elle aurait cru qu'un bailleur ne prenait aucun risque financier en louant un appartement à une personne bénéficiant de l'aide sociale, mais elle a au contraire admis : « [o]n prend toujours un risque, pour répondre à la question qui m'est posée, lorsqu'on remet un appartement à un locataire. Mais on mesure ce risque ». e) Vu ce qui précède, il faut retenir, en fait, qu'au moment de contracter avec D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_, les appelants étaient conscients que les garanties des services sociaux ne couvraient pas l'ensemble des loyers dus par les locataires en vertu des contrats de bail, mais étaient conditionnées au fait que ces services soient tenus, en vertu de la législation administrative

applicable, de fournir l'aide sociale aux bénéficiaires. Cette conscience était évidemment partagée par les services sociaux intimés, qui connaissaient la législation à laquelle ils étaient soumis. Il ressort ainsi du contexte et des documents fournis par les intimées à titre de garanties que ces dernières agissaient dans le seul et unique cadre de l'application des dispositions en matière d'aide sociale. Rien ne permet de soutenir la thèse des appelants selon laquelle les intimées auraient agi dans un autre cadre, ni que les bailleurs auraient compris (interprétation subjective) ou légitimement pu comprendre (interprétation objective) que les garanties fournies pouvaient excéder le cadre strict de la réglementation en matière d'aide sociale. Les intimées, dont l'activité trouve son fondement et ses limitations dans la législation relative à l'aide sociale, ne pouvaient pas accorder de garanties allant au-delà de ce cadre d'intervention. Elles ne l'ont pas fait en l'espèce et rien ne permettait aux appelants de penser de bonne foi qu'elles l'auraient fait. Les appelants n'expliquent d'ailleurs pas sur quel fondement, autre qu'en application de la législation sur l'aide sociale, les intimées seraient intervenues. Il apparaît du reste contradictoire pour les appelants de soutenir, d'un côté, que « les garanties des autorités intimées visaient à remplir leurs obligations de soutien aux bénéficiaires de l'aide sociale dans la recherche d'un logement », admettant ainsi le cadre dans lequel est intervenu l'octroi de ces garanties, et, d'une autre côté, « que l'on ne peut opposer aux appelants que les garanties auraient été formulées conformément aux dispositions de la LASoc , dès lors qu'ils ne sont pas destinataires de cette loi », niant ainsi simultanément l'application des normes applicables à ce même cadre. Il convient donc de tirer les conséquences de l'application de ces règles dans le cas d'espèce.

#### **E. 4.2.2**

Se pose en premier lieu la question de l'ampleur de l'engagement de la Commune, respectivement de l'existence d'une solidarité entre les intimées concernant le paiement des montants en souffrance. a) Le premier juge a considéré qu'il n'existait entre la Commune et le service B 1 \_\_\_\_\_ aucune responsabilité solidaire de par la loi. En cas de déménagement d'une personne bénéficiant de l'aide sociale, tant l'usage que l'article 4.3 des normes CSIAS voulaient que le paiement du premier loyer suivant le déménagement soit garanti par la commune d'où provenait le bénéficiaire, soit en l'occurrence celle de B. \_\_\_\_\_, pour les trois cas litigieux ; au-delà de ce premier mois, c'est au service B 1 \_\_\_\_\_ qu'il incombait de garantir le loyer des appartements sis sur la Commune de Z. \_\_\_\_\_. Dès lors que les premiers loyers de chacun des trois locataires (D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_) avaient été acquittés par la LA COMMUNE B. \_\_\_\_\_, les prétentions des bailleurs à l'encontre de cette dernière devaient être écartées. b) De l'avis des plaignants, ce raisonnement repose sur la prémisse erronée que les garanties accordées par les intimées seraient limitées par l'application des règles en matière d'aide sociale. La garantie formulée par la Commune ne se réfère pas aux normes CSIAS, ni à la LASoc , et les appelants n'ont jamais libéré la Commune de la garantie formulée. En conséquence, la garantie de la Commune portait également, en sus du paiement du premier loyer, sur le paiement des loyers suivants par le GSR ; il existait une solidarité entre les autorités intimées. c) Comme exposé plus haut, la prémisse selon laquelle les garanties accordées par les intimées étaient limitées par l'application des règles en matière d'aide sociale n'est pas erronée, d'une part, et elle était initialement connue et acceptée par les appelants, d'autre part. Conformément aux principes énoncés plus haut (cons. 4.2.1/c), l'aide sociale matérielle revêt un caractère éminemment subsidiaire (not. art.

### E. 4.2.3

a) Pour le reste, en rapport avec le cas particulier de D. \_\_\_\_\_, les appelants font valoir que, conformément aux usages en matière de droit du bail, le délai de congé contractuel prenait fin au plus tôt à la fin du mois de septembre 2021, si bien que les intimées devaient leur payer une indemnité correspondant au loyer du mois de septembre 2021 qui est due, soit 900 francs, « en sus de la taxe déchets de CHF 370.00, dont les appelants se sont acquittés personnellement ». Comme déjà dit, le montant de 900 francs correspondant au loyer du mois de septembre 2021 a été alloué par le premier juge. Quant à la taxe déchets, c'est avec raison que le premier juge n'en a pas tenu compte, à mesure que son existence et son montant n'ont pas été valablement allégués et prouvés par les appelants, qui supportent le fardeau de la preuve (art. 8 CC). Sur ce point, l'appel ne contient aucune critique respectant les exigences minimales de motivation prévues à l'article 311 al. 1 CPC, les appelants se limitant à se référer au contrat de bail à titre de pièce justificative. b) En rapport avec le cas particulier de E. \_\_\_\_\_, les appelants admettent que le premier loyer a été réglé par la Commune. Selon le contrat de bail et les usages locatifs, les loyers devaient être payés jusqu'au 30 septembre 2021. E. \_\_\_\_\_ avait été expulsée en juin 2021 et l'appartement qu'elle avait occupé avait nécessité des travaux de réfection et de nettoyage et il n'avait pu être loué durant des mois. Cela justifiait, selon les appelants, que les intimées assurent « le paiement des loyers jusqu'à la fin du contrat de bail, soit 12 mois ou CHF 10'800.00, et la taxe déchets de CHF 91,55 dont ils se sont acquittés ». Les prétentions contre la Commune sont infondées, pour les raisons exposées au considérant 4.2.2 ci-dessus. Quant au service B 1 \_\_\_\_\_, les appelants n'objectent aucun argument au raisonnement du premier juge selon lequel la locataire n'avait droit à aucune aide sociale entre le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et le 30 juin 2021, sauf à se plaindre d'une annulation avec effet rétroactif de la garantie émise. Il ressort certes du dossier que E. \_\_\_\_\_ n'a pas bénéficié de prestations des services sociaux durant cette période. Cela étant, les principes de la bonne foi et de l'équilibre contractuel s'opposent à une révocation de la garantie par le service social avec effet rétroactif ; ils commandent au contraire qu'une telle révocation ne puisse être donnée qu'avec effet immédiat et pour le futur, afin que le bailleur puisse adapter son comportement en fonction, ce qui est un aspect primordial de la liberté contractuelle. Autrement dit, il serait contraire à ces principes qu'un service social, parce qu'il n'a pas informé avec diligence les bailleurs du fait que le locataire n'avait plus droit à son aide matérielle (parce qu'il avait recouvré la capacité de faire face à ses charges financières ou quitté son logement ou pour toute autre raison), soit en droit d'exiger du bailleur la restitution de loyers déjà payés ou de refuser de payer des loyers échus. En l'espèce, c'est par courrier du 16 novembre 2020 que le service B 1 \_\_\_\_\_ a informé les appelants qu'il annulait sa garantie de loyer relative au studio loué par E. \_\_\_\_\_ avec effet au 30 septembre 2020, au motif que cette dernière ne dépendait plus de son service. Dès lors que la garantie ne pouvait pas être annulée avec effet rétroactif, le service B 1 \_\_\_\_\_ doit être condamnée à payer aux appelants le loyer brut relatif aux mois d'octobre et de novembre 2020, ce qui correspond à 1'800 francs (900 x 2). Les intérêts sur ce montant de 1'800 francs seront dus dès la date intermédiaire du 15 octobre 2020, à mesure que le loyer du mois d'octobre 2020 devait être payé jusqu'au 30 septembre 2020 et que celui du mois de novembre 2020 devait l'être jusqu'au 31 octobre 2020. Dans leur mémoire d'appel, les appelants se contentent d'alléguer qu'ils se sont acquittés d'une taxe déchets de 91.55 francs en rapport avec l'appartement de E. \_\_\_\_\_, sans préciser quelle est la période couverte par ce montant, ni quel(s) moyen(s) de preuve attesterai(en)t de la

réalité de ce fait, ni pour quelle(s) raison(s) ils n'ont pas inclus le montant de cette taxe dans leurs conclusions en conciliation. Le grief, insuffisamment motivé, n'a pas à être examiné plus avant. Concernant le paiement des loyers des mois de juillet à septembre 2021, que les appelants revendiquent à titre de dommages-intérêts pour les travaux de réfection qu'ils ont dû effectuer consécutivement à l'expulsion de E. \_\_\_\_\_, on ne voit pas sur quoi reposerait l'obligation du service B 1 \_\_\_\_\_, vu que les appelants admettent que E. \_\_\_\_\_ avait quitté l'appartement durant l'entier de la période, d'une part, et qu'ils n'expliquent pas pourquoi il faudrait déduire de la garantie donnée que le service B 1 \_\_\_\_\_ se serait engagée à payer pour les dommages éventuels causés par la locataire, d'autre part. à cela s'ajoute encore que les appelants n'allèguent pas en quoi ont consisté précisément les prétendus dommages causés par la locataire et qu'ils ne se réfèrent à aucune pièce justificative, alors que s'ils avaient effectivement retrouvé l'appartement dans l'« état désastreux » qu'ils allèguent, les appelants auraient manifestement été en mesure de détailler cet état et de produire des pièces (états des lieux d'entrée et de sortie, photographies, devis, factures des éventuels prestataires étant intervenus sur l'immeuble, etc.). c) Concernant enfin le cas particulier de F. \_\_\_\_\_, les appelants se contentent de faire valoir que les intimées devraient lui rembourser « un montant de CHF 10'080.00, correspondant aux loyers jusqu'à la fin de la plus proche échéance selon les usages et selon le contrat en cas de résiliation, soit le 30 septembre 2021 ». Les prétentions contre la Commune sont infondées, pour les raisons exposées au considérant 4.2.2 ci-dessus. Quant au service B 1 \_\_\_\_\_, le montant réclamé par les appelants correspond aux loyers qui ont couru après le départ de F. \_\_\_\_\_ de l'appartement et la garantie n'a pas été annulée avec effet rétroactif, si bien que la conclusion du premier juge ne prête pas flanc à la critique (on peut renvoyer sur ce point aux considérants du jugement querellé et à ce qui a été dit plus haut). 5. Remarque finale à titre de remarque finale, on déplorera que les garanties litigieuses n'aient pas été libellées dans des termes plus clairs. En effet, si la formulation choisie visait probablement l'objectif – louable – de ne pas stigmatiser les personnes bénéficiant de l'aide sociale, une formulation plus claire aurait vraisemblablement permis d'éviter le présent litige.

## **E. 6**

Frais et dépens

### **E. 6.1**

Vu ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis, en ce sens que le service B 1 \_\_\_\_\_ doit être condamnée à verser aux appelants non seulement 900 francs en rapport avec le locataire D. \_\_\_\_\_ et 840 francs en rapport avec la locataire F. \_\_\_\_\_, mais encore 1'800 francs en rapport avec la locataire E. \_\_\_\_\_ .

### **E. 6.2**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPP). En première instance, A 1 \_\_\_\_\_ et A 2 \_\_\_\_\_ ont été condamnés, solidairement, à verser au service B 1 \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens arrêtée, après compensation, à 5'386 francs. À l'appui, le juge civil a considéré que, faute pour les mandataires de ceux-là et de celle-ci d'avoir déposé des mémoires d'honoraires et eu égard à la valeur litigieuse, la nature, l'importance, la complexité de l'affaire et sa durée, l'activité des mandataires pouvait être estimée à une vingtaine d'heures, rémunérées à 270 francs l'unité ; que la pleine rémunération pouvait ainsi être estimée à 5'400 francs, dont à

ajouter les frais, notamment de déplacement, et la TVA à 7.7 %, soit un total de 6'412.45 francs ; que l'a charge de ces dépens devait être répartie proportionnellement ; que les demandeurs avaient obtenu gain de cause sur approximativement 8 % de la valeur litigieuse totale. Les parties ne critiquent pas le montant de la pleine indemnité de dépens fixée par le premier juge, qu'on reprendra donc. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). En application de ce principe, on retiendra que les demandeurs ont obtenu gain de cause sur approximativement 16 % de la valeur litigieuse totale. Ils doivent donc verser au service B 1 \_\_\_\_\_ des dépens à hauteur de 5'386.45 francs ( 6'412.45 x 84/100 ) et le service B 1 \_\_\_\_\_ doit leur verser des dépens à hauteur de 1'026 francs ( 6'412.45 x 16/100 ). Après compensation, ils restent devoir au service B 1 \_\_\_\_\_ 4'360.45 francs.

### **E. 6.3**

Aux termes de l'article 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), « [e]n matière de bail à loyer portant sur des habitations, il n'est perçu ni frais judiciaires ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation ». En l'espèce, bien que les appelants et les intimées ne soient liés par aucun contrat de bail, le litige porte sur l'interprétation de garanties – contractuelles (cf. notion de porte-fort au sens de la partie générale du CO) – accordées par les services d'aide sociale en rapport avec des contrats de baux d'habitation liant les appelants et différents bénéficiaires de l'aide sociale. On fera donc, à l'instar du premier juge – et sans doute généreusement –, application de l'article 56 LTFrais .

### **E. 6.4**

a) Les mandataires des parties n'ont pas déposé de mémoires d'honoraires pour l'activité déployée en deuxième instance. Si l'appel est plus long que la réponse, la prise de connaissance et l'étude de l'appel nécessitaient plus de temps que la prise de connaissance et l'étude de la réponse. On peut donc considérer que le mandataire du service B 1 \_\_\_\_\_ et celui des appelants ont globalement consacré le même temps à l'affaire et que la pleine indemnité de dépens pour la procédure d'appel peut être arrêtée à 2'000 francs. Les appelants concluaient à ce que le service B 1 \_\_\_\_\_ soit condamnée à leur payer au total 20'501.55 francs de plus que ce que le premier juge leur avait alloué et ils obtiennent 1'800 francs de plus. Ils ont donc obtenu gain de cause à hauteur d'environ 9 % de leurs conclusions en appel. Ils doivent donc verser au service B 1 \_\_\_\_\_ des dépens à hauteur de 1'820 francs ( 2 '000 x 91/100 ) et le service B 1 \_\_\_\_\_ doit leur verser des dépens à hauteur de 180 francs ( 2 '000 x 9/100 ). Après compensation, ils restent devoir 1'640 francs au service B 1 \_\_\_\_\_. b) La partie qui procède sans représentant professionnel n'a droit à une indemnité équitable pour ses démarches (en sus du remboursement de ses débours nécessaires au sens de l'art. 95 al. 3 let. a CPC), que dans les cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 let. c CPC ; arrêt du TF du 16.04.2012 [5D\_229/2011] cons. 3.3). Selon le Message du Conseil fédéral (FF 2006 6905), l'article 95 al. 3 let. c CPC vise notamment la perte de gain d'un indépendant. Le fait que l'activité déployée par une partie non assistée d'un avocat lui occasionne des frais susceptibles d'indemnisation est exceptionnel et nécessite une motivation particulière (arrêts du TF du 28.04.2020 [5A\_132/2020] cons. 4.2.1 ; du 18.01.2019 [5A\_741/2018 et 5A\_772/2018] cons. 9.2 ; du 15.04.2019 [5A\_268/2019] cons. 2.2 ; du 28.09.2017 [4A\_233/2017] cons. 4.1, publié in RSPC 2018 p. 25 ; du 22.10.2013 [4A\_355/2013] cons. 4.2). En l'espèce, la Commune n'a pas eu recours à un mandataire

professionnel indépendant, mais à son propre service juridique, dont le rôle est précisément, dans une collectivité publique, de traiter à l'interne les inévitables litiges. Elle réclame des dépens sans chiffrer, ni justifier ses débours nécessaires effectifs, si bien qu'il n'y a pas lieu de lui rembourser des débours, au sens de l'article 95 al. 3 let. a CPC. Elle n'allègue pas que (et a fortiori n'explique pas pour quelles raisons) sa participation à la procédure d'appel lui aurait occasionné des frais justifiant, à titre exceptionnel, une indemnisation équitable. Aucune indemnité ne lui sera par conséquent octroyée.

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