

NE_GERICHTE CACIV.2025.22 vom 22. Mai 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.22

FR: NE_GERICHTE CACIV.2025.22 du 22 mai 2025

IT: NE_GERICHTE CACIV.2025.22 del 22 maggio 2025

Erwägungen

E. 3

_____ et de A

E. 3.1

; 141 III 23 cons. 3.2 ; 138 III 123 cons. 2.1.2 ; arrêts du TF du 21.11.2022 [4A_234/2022] cons. 3.2.2 ; du 30.10.2012 [4A_273/2012] cons. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). En pratique, l'expulsion d'un locataire est prononcée dans les cas ne laissant pas de place à l'appréciation. C'est typiquement le cas de l'expulsion pour non-paiement du loyer : selon l'article 257 d CO, lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail ; ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1) ; faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2) ; pour que cette disposition s'applique, il faut que le locataire n'ait pas payé à l'échéance (contractuelle ou légale) tout ou partie du loyer ou des frais accessoires (Tercier/Bieri/Carron , Les contrats spéciaux, 5 e éd., n. 1986 ; arrêt de la Cour de céans du 12.09.2024 [CACIV.2024.41] cons. 2a). Dans une telle configuration, les faits pertinents sont simples à établir et l'appréciation n'a pas sa place, en ce sens qu'il n'est pas pertinent de déterminer par exemple si le locataire en retard de paiement dispose ou non de moyens financiers suffisants pour s'acquitter du montant de son loyer, ni s'il est vraisemblable que sa situation financière s'améliorera dans un futur plus ou moins proche, ni s'il est en bonne santé ou non, ni quelles sont ses possibilités de logement après son expulsion (arrêt de la Cour de céans du 04.04.2025 [CACIV.2025.11] cons. 5). L'expulsion d'un locataire selon la procédure en cas clair n'est pas exclue dans des cas autres que le retard dans le paiement du loyer. Elle peut par exemple être ordonnée dans le cas d'un locataire qui résilie le bail dans le respect des termes et délais, puis se ravise dans un second temps, le bailleur ne souhaitant pas accepter son offre en ce sens (v. arrêt du TF du 04.01.2023 [4A_470/2022]).

E. 3.2

Sous le titre « consorité nécessaire », l'article 70 al. 1 CPC prévoit que les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Puisque les consorts matériels nécessaires sont titulaires ou obligés ensemble d'un seul droit, ils doivent en principe ouvrir action ensemble ou être mis en cause ensemble (« conjointement » ; Hohl , Procédure civile, p. 154 n. 898). Tel est notamment le cas des co-bailleurs, en lien avec le contrat de bail portant sur l'immeuble loué. En effet, un contrat de bail commun est un rapport juridique uniforme qui n'existe que

comme un tout et pour tous les participants (Bohnet , CPC annoté, n. 8 ad art. 70 et l'arrêt cité). Une demande en justice doit donc être formée par tous les co-bailleurs (consortité matérielle nécessaire) (Bohnet/Dietschy-Martenet , in : CPra Bail, 2 e éd. n. 10 ad art. 253 CO). à supposer que les consorts nécessaires n'agissent pas ou ne soient pas assignés tous ensemble, il en résulterait un défaut de légitimation (active ou passive) ayant pour conséquence le rejet de la demande (arrêt de la Cour de céans du 12.09.2022 [CACIV.2022.67] cons. 2c).

E. 3.3

En l'espèce, la première juge s'est référée au titre 1 déposé à l'appui de la requête du 9 décembre 2024, dont il ressort, comme déjà dit, que le bail litigieux a été conclu entre B. _____ en qualité de locataire et non pas A 1 _____ seul, en qualité de bailleur, mais bien A 1 _____ et A 2 _____, en qualité de (co-)bailleurs. Or les appelants n'ont pas précisé qui était A 2 _____ par rapport à A 1 _____, ni allégué que A 2 _____ serait décédée, et encore moins que les uniques héritiers de A 2 _____ seraient A 3 _____ et A

E. 4

La juge civile a considéré que la requête du 9 décembre 2024 était infondée, à mesure que les éléments au dossier étaient insuffisants pour admettre que le congé avait été valablement donné en application de l'article 257 f CO. L'existence de nuisances sonores insupportables n'était pas démontrée, ni rendue vraisemblable, et rien ne permettait de retenir que B. _____ était l'auteur des nuisances sonores dont se plaignait D. _____, ni qu'il aurait persisté à manquer d'égards envers celle-ci, malgré une protestation écrite du bailleur. Au surplus, si la lettre de résiliation du 27 mai 2024 (v. supra Faits, let. A/i) évoquait le « refus catégorique [du locataire] de permettre l'inspection » du logement, elle ne se référait pas à l'article 257 h CO, si bien qu'il existait « une incertitude au sujet des motifs du congé et de la base légale dont les bailleurs entend[ai]ent se prévaloir ».

E. 4.1

Les appelants objectent que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la violation de l'article 257 h CO peut constituer un motif de résiliation du bail au sens de l'article 257 f al. 3 CO ; qu'en l'espèce, le congé a été donné pour violation de l'article 257 h CO, du fait que B. _____ a persisté à ne pas respecter son devoir d'autoriser le bailleur à inspecter la chose, malgré plusieurs relances du bailleur ; que si les nuisances insupportables ont été invoquées, c'était pour démontrer que les requêtes de la gérance en inspection du logement étaient fondées, et non pour fonder directement l'expulsion du locataire ; que le Tribunal civil aurait dû retenir que l'état de fait était clair en application de l'article 257 h CO « puisque l'intimé a persisté à maintes reprises et malgré plusieurs avertissements de la part de la gérance dans son refus de laisser entrer la gérance pour contrôler une installation qui faisait un bruit tellement dérangeant qu'il était devenu insupportable pour la voisine du dessus de dormir dans son appartement ».

E. 4.2

En l'espèce, dès lors que la lettre du 14 mai 2024 prévient B. _____ que faute de pouvoir inspecter son logement le mercredi 23 mai 2024 à 11h15, C. _____ se verrait « dans l'obligation de prendre des mesures contraignantes à [son] égard, en résiliant [son] bail à loyer (...) » (v. supra Faits, let. A/g) et que dans la lettre de résiliation du 27 mai 2024, il est indiqué « votre refus catégorique de permettre l'inspection de votre logement au bailleur

ne peut pas être toléré, en particulier dans la situation actuelle, où nous devons impérativement trouver la source des nuisances sonores subies par votre voisine », la première juge a fait preuve de formalisme excessif en considérant qu'il existait « une incertitude au sujet des motifs du congé et de la base légale dont les bailleurs entend[ai]ent se prévaloir ».

E. 5

Cela ayant été précisé, les conditions d'une expulsion du locataire selon la procédure en cas clair ne sont pas réalisées en l'espèce.

E. 5.1

Sous la note marginale « Cas clairs », l'article 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2) et le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). Le cas est clair en particulier lorsque le congé n'a pas été contesté ou que les faits peuvent être immédiatement prouvés ; à défaut, la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC) s'applique en matière de baux d'habitation (Bohnet, in : Actions civiles, vol. II, 2 e éd., § 23, n. 13 s.). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'article 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable. À l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes, sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 cons. 5.1.1 et les arrêts cités). L'action en expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion peut donc devoir trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. Les conditions de l'article 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 5.3., qui se réfère aux ATF 144 III 462 cons. 3.3.1 et 141 III 262 cons. 3).

E. 5.2

De jurisprudence constante, la situation juridique n'est pas claire, au sens de l'article 257 CPC, lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 cons.

E. 5.3

Dans le cas d'espèce, les faits pertinents ne sont pas clairement établis et l'appréciation du juge joue un rôle fondamental. Cela est vrai déjà sous l'angle de la question de savoir si le

locataire a violé ou pas son obligation de tolérer une visite (art. 257 h CO) et à plus forte raison sous l'angle de la question de savoir, le cas échéant, si cette violation rend le maintien du bail insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison (art. 257 f al. 3 CO).

E. 5.3.1

En rapport avec la première question, l'article 257 h CO ne permet pas au bailleur de visiter le local d'habitation à sa guise et sans motif valable. Au contraire, ce que le locataire est tenu de tolérer en application de cette disposition doit être objectivement nécessaire (arrêt du TF du 20.02.2004 [4C.306/2003] cons. 3.3 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, n. 10 ad art. 257 h CO ; Aubert, in : CPra Bail, 2 e éd. n. 6 et 8 ad art. 257 h CO) ; cela vaut aussi pour les visites (Lachat/Bohnet, in : CR CO I, 3 e éd., n. 4 ad art. 257 h CO). En l'espèce, l'explication sommaire (« Visite suite plainte bruit ») figurant dans la lettre du 24 avril 2024 intitulée « Convocation » (v. supra Faits, let. A/b) ne permettait pas à son destinataire de comprendre pour quelles raisons une visite aurait été nécessaire, ni même utile, puisqu'il n'était informé ni de qui s'était plaint, ni de la nature de la plainte, ni de la nature du bruit et en particulier pas du fait que selon la plainte, ce bruit serait continu et pourrait provenir de chez lui. Ce n'est que le contenu de la lettre du 2 mai 2024 (v. supra Faits, let. A/d), faisant suite à l'interpellation du locataire (v. supra Faits, let. A/c), qui lui a permis de le comprendre, de sorte qu'il n'était pas absolument illégitime de la part de B._____ de refuser une telle mesure. En rapport avec la visite fixée par C._____ le 8 mai 2024, il ne ressort pas du dossier que B._____ n'aurait pas eu, le jour en question, un rendez-vous avec Exit en rapport avec le suicide assisté de son père. Son refus de participer à la visite annoncée ne paraît donc pas manifestement infondé. À cela s'ajoute que B._____ a prévenu à l'avance la régie de cet empêchement et qu'après que C._____ lui a expliqué (par lettre du 2 mai 2024 [v. supra Faits, let. A/d]) les raisons pour lesquelles elle souhaitait visiter son appartement, le dossier ne permet pas d'exclure que B._____ se soit, comme il le prétend dans sa lettre du 6 mai 2024, immédiatement préoccupé de la situation de sa voisine en l'invitant à venir visiter son appartement, afin qu'elle puisse constater par elle-même qu'aucune nuisance sonore ne provenait de son appartement (« [a]ucun bruit persistant n'émane de mon appartement ou n'y est lié, ce qui a été vérifié avec D._____ »). Il est certes à cet égard troublant que la locataire voisine ait écrit à la gérance le jour-même où B._____ a écrit à la même gérance avoir vérifié les lieux avec elle ; cela ne signifie toutefois pas que la vérification dont se prévaut B._____ ne serait pas intervenue. Sur ce point, l'état de fait n'est pas clairement établi. Quant à la visite fixée le 23 mai 2024, le locataire n'a pas exprimé le « refus catégorique » allégué par les bailleurs, mais proposé une mesure de son point de vue moins intrusive et dont les appelants n'expliquent pas en quoi elle n'aurait pas été propre à atteindre le but recherché par les bailleurs. Dans ces conditions, les faits ne sont pas suffisamment établis et la situation juridique n'est pas suffisamment claire pour conclure que B._____ aurait violé l'article 257 h CO.

E. 5.3.2

A fortiori, les faits ne sont pas suffisamment établis et la situation juridique n'est pas suffisamment claire pour conclure que les conditions d'une résiliation du bail au sens de l'article 257 f al. 3 CO étaient manifestement données en l'espèce. En effet, en l'absence de violation de l'article 257 h CO, il ne saurait y avoir violation du devoir de diligence du locataire. La procédure applicable aux cas clairs au sens de l'article 257 CPC peut d'autant

moins être admise ici que la condition que le maintien du bail soit « insupportable » au sens de l'article 257 f al. 3 CO implique que le locataire ait enfreint gravement ses obligations, d'une part, et que l'appréciation du degré de tolérance qui peut concrètement être exigé du bailleur ou des autres locataires constitue un jugement en équité, au sens de l'article 4 CC, devant tenir compte le plus possible des circonstances d'espèce (Burkhalter/Martinez-Favre , op. cit. , n. 34 à 36 ad art. 257 f CO et les réf. cit. ; Aubert , op. cit. , n. 38 ad art. 257 f CO et les réf. cit.), d'autre part. En l'espèce, même si on devait admettre une violation de la part du locataire de son obligation de tolérer une visite, il n'est pas manifeste, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce (notamment s'agissant d'un locataire qui occupe son logement depuis plus de vingt ans et dont rien au dossier ne permet de penser qu'il aurait pu causer le moindre désagrément aux bailleurs, ni aux autres habitants de l'immeuble, avant la plainte de D. _____ en avril 2024), que cette violation aurait atteint une gravité telle qu'elle aurait justifié une résiliation du bail avec effet immédiat en application de l'article 257 f al. 3 CO. On se trouve donc typiquement ici dans une situation où les conditions concrètes du cas d'espèce et le pouvoir d'appréciation du juge jouent un rôle central et, partant, où la procédure de cas clair ne s'applique pas.

E. 6

Dans un dernier grief, les appelants se plaignent de violations de leur droit d'être entendu qu'aurait commises le Tribunal civil en leur refusant la légitimation active et en omettant de prendre en compte le grief tiré de l'article 257 h CO. Dès lors que d'éventuelles violations du droit d'être entendu des appelants, commises par hypothèse par le Tribunal civil auraient, auraient de toute manière pu être réparées devant la Cour de céans, vu le plein pouvoir d'examen dont elle dispose (ATF 137 I 195 cons. 2.3.2 ; 133 I 201 cons. 2.2 ; v. ég. Tappy , in : CR CPC, 2 e éd., n. 18 ad art. 239 et les réf. cit.), on se dispensera d'examiner ce grief plus avant.

E. 7

Dans la mesure où le présent litige porte sur un local d'habitation, il ne peut être perçu ni frais judiciaires, ni émoluments de chancellerie (art. 56 de la loi neuchâteloise fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [LTFrais , RSN 164.1]). Les appelants, qui succombent, doivent par contre être condamnés à verser, solidairement, une indemnité de dépens à l'intimé pour la procédure de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé ne déposant pas de mémoire d'honoraires, cette indemnité sera arrêtée à 1'600 francs, frais et TVA inclus, en fonction de la nature, l'ampleur et la difficulté de la cause, ainsi que de l'activité déployée par le mandataire de l'intimé.

E. 30

jours au moins (al. 1) ; faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2) ; pour que cette disposition s'applique, il faut que le locataire n'ait pas payé à l'échéance (contractuelle ou légale) tout ou partie du loyer ou des frais accessoires (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5e éd., n. 1986 ; arrêt de la Cour de céans du 12.09.2024 [CACIV.2024.41] cons. 2a). Dans une telle configuration, les faits pertinents sont simples à établir et l'appréciation n'a pas sa place, en ce sens qu'il n'est pas pertinent de déterminer par exemple si le locataire en retard de paiement dispose ou non

de moyens financiers suffisants pour s'acquitter du montant de son loyer, ni s'il est vraisemblable que sa situation financière s'améliorera dans un futur plus ou moins proche, ni s'il est en bonne santé ou non, ni quelles sont ses possibilités de logement après son expulsion (arrêt de la Cour de céans du 04.04.2025 [CACIV.2025.11] cons. 5).

L'expulsion d'un locataire selon la procédure en cas clair n'est pas exclue dans des cas autres que le retard dans le paiement du loyer. Elle peut par exemple être ordonnée dans le cas d'un locataire qui résilie le bail dans le respect des termes et délais, puis se ravise dans un second temps, le bailleur ne souhaitant pas accepter son offre en ce sens (v. arrêt du TF du 04.01.2023 [4A_470/2022]).

5.3. Dans le cas d'espèce, les faits pertinents ne sont pas clairement établis et l'appréciation du juge joue un rôle fondamental. Cela est vrai déjà sous l'angle de la question de savoir si le locataire a violé ou pas son obligation de tolérer une visite (art. 257hCO) et à plus forte raison sous l'angle de la question de savoir, le cas échéant, si cette violation rend le maintien du bail insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison (art. 257fal. 3 CO).

5.3.1. En rapport avec la première question, l'article 257hCO ne permet pas au bailleur de visiter le local d'habitation à sa guise et sans motif valable. Au contraire, ce que le locataire est tenu de tolérer en application de cette disposition doit être objectivement nécessaire (arrêt du TF du 20.02.2004 [4C.306/2003] cons. 3.3 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, n. 10 ad art. 257hCO ; Aubert, in: CPra Bail, 2^e éd. n. 6 et 8 ad art. 257hCO) ; cela vaut aussi pour les visites (Lachat/Bohnet, in: CR CO I, 3^e éd., n. 4 ad art. 257hCO). En l'espèce, l'explication sommaire (« Visite suite plainte bruit ») figurant dans la lettre du 24 avril 2024 intitulée « Convocation » (v. supra Faits, let. A/b) ne permettait pas à son destinataire de comprendre pour quelles raisons une visite aurait été nécessaire, ni même utile, puisqu'il n'était informé ni de qui s'était plaint, ni de la nature de la plainte, ni de la nature du bruit et en particulier pas du fait que selon la plainte, ce bruit serait continu et pourrait provenir de chez lui. Ce n'est que le contenu de la lettre du 2 mai 2024 (v. supra Faits, let. A/d), faisant suite à l'interpellation du locataire (v. supra Faits, let. A/c), qui lui a permis de le comprendre, de sorte qu'il n'était pas absolument illégitime de la part de B. _____ de refuser une telle mesure. En rapport avec la visite fixée par C. _____ le 8 mai 2024, il ne ressort pas du dossier que B. _____ n'aurait pas eu, le jour en question, un rendez-vous avec Exit en rapport avec le suicide assisté de son père. Son refus de participer à la visite annoncée ne paraît donc pas manifestement infondé. À cela s'ajoute que B. _____ a prévenu à l'avance la régie de cet empêchement et qu'après que C. _____ lui a expliqué (par lettre du 2 mai 2024 [v. supra Faits, let. A/d]) les raisons pour lesquelles elle souhaitait visiter son appartement, le dossier ne permet pas d'exclure que B. _____ se soit, comme il le prétend dans sa lettre du 6 mai 2024, immédiatement préoccupé de la situation de sa voisine en l'invitant à venir visiter son appartement, afin qu'elle puisse constater par elle-même qu'aucune nuisance sonore ne provenait de son appartement (« [a]ucun bruit persistant n'émane de mon appartement ou n'y est lié, ce qui a été vérifié avec D. _____ »). Il est certes à cet égard troublant que la locataire voisine ait écrit à la gérance le jour-même où B. _____ a écrit à la même gérance avoir vérifié les lieux avec elle ; cela ne signifie toutefois pas que la vérification dont se prévaut B. _____ ne serait pas intervenue. Sur ce point, l'état de fait n'est pas clairement établi. Quant à la visite fixée le 23 mai 2024, le locataire n'a pas exprimé le « refus catégorique » allégué par les bailleurs, mais proposé une mesure de son point de vue

moins intrusive et dont les appelants n'expliquent pas en quoi elle n'aurait pas été propre à atteindre le but recherché par les bailleurs. Dans ces conditions, les faits ne sont pas suffisamment établis et la situation juridique n'est pas suffisamment claire pour conclure que B. _____ aurait violé l'article 257hCO.

5.3.2. A fortiori, les faits ne sont pas suffisamment établis et la situation juridique n'est pas suffisamment claire pour conclure que les conditions d'une résiliation du bail au sens de l'article 257fal. 3 CO étaient manifestement données en l'espèce. En effet, en l'absence de violation de l'article 257hCO, il ne saurait y avoir violation du devoir de diligence du locataire. La procédure applicable aux cas clairs au sens de l'article 257 CPC peut d'autant moins être admise ici que la condition que le maintien du bail soit «insupportable» au sens de l'article 257fal. 3 CO implique que le locataire ait enfreint gravement ses obligations, d'une part, et que l'appréciation du degré de tolérance qui peut concrètement être exigé du bailleur ou des autres locataires constitue un jugement en équité, au sens de l'article 4 CC, devant tenir compte le plus possible des circonstances d'espèce (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 34 à 36 ad art. 257fCO et les réf. cit. ; Aubert, op. cit., n. 38 ad art. 257fCO et les réf. cit.), d'autre part. En l'espèce, même si on devait admettre une violation de la part du locataire de son obligation de tolérer une visite, il n'est pas manifeste, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce (notamment s'agissant d'un locataire qui occupe son logement depuis plus de vingt ans et dont rien au dossier ne permet de penser qu'il aurait pu causer le moindre désagrément aux bailleurs, ni aux autres habitants de l'immeuble, avant la plainte de D. _____ en avril 2024), que cette violation aurait atteint une gravité telle qu'elle aurait justifié une résiliation du bail avec effet immédiat en application de l'article 257fal. 3 CO. On se trouve donc typiquement ici dans une situation où les conditions concrètes du cas d'espèce et le pouvoir d'appréciation du juge jouent un rôle central et, partant, où la procédure de cas clair ne s'applique pas.

6. Dans un dernier grief, les appelants se plaignent de violations de leur droit d'être entendu qu'aurait commises le Tribunal civil en leur refusant la légitimation active et en omettant de prendre en compte le grief tiré de l'article 257hCO. Dès lors que d'éventuelles violations du droit d'être entendu des appelants, commises par hypothèse par le Tribunal civil auraient, auraient de toute manière pu être réparées devant la Cour de céans, vu le plein pouvoir d'examen dont elle dispose (ATF 137 I 195 cons. 2.3.2 ; 133 I 201 cons. 2.2 ; v. ég. Tappy, in: CR CPC, 2e éd., n. 18 ad art. 239 et les réf. cit.), on se dispensera d'examiner ce grief plus avant.

7. Dans la mesure où le présent litige porte sur un local d'habitation, il ne peut être perçu ni frais judiciaires, ni émoluments de chancellerie (art. 56 de la loi neuchâteloise fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [LTFrais, RSN 164.1]).

Les appelants, qui succombent, doivent par contre être condamnés à verser, solidairement, une indemnité de dépens à l'intimé pour la procédure de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé ne déposant pas de mémoire d'honoraires, cette indemnité sera arrêtée à 1'600 francs, frais et TVA inclus, en fonction de la nature, l'ampleur et la difficulté de la cause, ainsi que de l'activité déployée par le mandataire de l'intimé.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme le dispositif querellé.

2. Statue sans frais judiciaires.

3. Condamne les appelants, solidairement, à verser à l'intimé une indemnité de dépens de 1'600 francs.

Neuchâtel, le 22 mai 2025

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