

NE_GERICHTE CACIV.2025.30 vom 17. Juni 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.30

FR: NE_GERICHTE CACIV.2025.30 du 17 juin 2025

IT: NE_GERICHTE CACIV.2025.30 del 17 giugno 2025

Volltext

A.a) A. _____ (ci-après la locataire) et B. _____ SA (ci-après : la bailleresse) ont signé un contrat de bail portant, dès le 1ermars 2023, sur un appartement de 4 pièces au 2e étage sud-est d'un immeuble sis à Z. _____, rue [aaa], moyennant paiement d'un loyer mensuel brut de 1'520 francs incluant un acompte de 290 francs pour les frais accessoires.

b) Le 26 août 2024, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui verser dans les 30 jours un montant de 3'040 francs correspondant aux loyers arriérés relatifs aux mois de juillet et août 2024, en l'avisant qu'à défaut, elle résilierait le bail.

c) Le 28 octobre 2024, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 novembre 2024, au motif que les loyers de juillet et août 2024 n'avaient pas été réglés malgré la mise en demeure du 26 août 2024.

d) Le 20 novembre 2024, A. _____ a contesté cette résiliation auprès de la Chambre de conciliation du Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz (ci-après : la Chambre de conciliation), en exposant qu'elle n'avait «malheureusement pas pu récupérer à temps» le pli contenant la mise en demeure du 26 août 2024 ; que son entreprise C. _____ avait «rencontré des problèmes financiers dus à un malware», lequel avait détourné toutes les recettes en les redirigeant vers un site frauduleux ; qu'elle-même n'avait découvert ce «vol informatique» qu'en septembre 2024 ; qu'elle avait ensuite pu éliminer ce malware et «réorganiser [s]es ventes de manière pérenne en recrutant trois représentants commerciaux», dont chacun «génère entre 1 et 10 millions de dollars par an», si bien qu'elle-même était «en mesure de rembourser rapidement tous les loyers en retard».

e) Les parties ont comparu devant la Chambre de conciliation le 15 janvier 2025 et sont parvenues à l'accord suivant :

«1. La conciliation aboutit.

2. La locataire reconnaît devoir à la bailleresse un arriéré de loyers d'un montant de CHF 11'540.00.

3. La locataire s'engage à payer d'ici au 31 janvier 2025 le loyer du mois de février de CHF 1'520.00.

4. La locataire s'engage à payer en sus des loyers courants un montant de CHF 4'000.00 d'ici au 31 janvier 2025, un montant de CHF 4'000.00 d'ici au 28 février 2025 et un montant de CHF 3'540.00 d'ici au 31 mars 2025, à titre d'arriéré de loyers.

5. En cas de non paiement d'une des mensualités mentionnées au chiffre 4, le solde est immédiatement exigible.

6. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, la résiliation du 28 octobre 2024 est retirée.

7. La transaction a les effets d'une décision entrée en force, au sens de l'art. 208 al. 2 CPC».

B.a) Le 19 mars 2025 (date du timbre postal), la bailleuse a saisi le Tribunal civil d'une requête tendant à l'expulsion de la locataire et la libération de la garantie de loyer N° [111] de 3'690 francs souscrite auprès de D. _____ en sa faveur. Invoquant le cas clair au sens de l'article 257 CPC et sollicitant l'exécution directe au sens de l'article 236 al. 3 CPC, elle alléguait que A. _____ n'avait pas respecté l'accord passé le 15 janvier 2025 et que les loyers de juillet 2024 à mars 2025 demeuraient impayés.

b) Le 24 mars 2025, le Tribunal civil a cité les parties à une audience fixée au 24 avril 2025.

c) Par courriel du 23 avril 2025, A. _____ a informé le Tribunal civil qu'elle était actuellement privée d'électricité, d'accès au téléphone et à internet et sans revenus, qu'elle avait saisi «le Tribunal administratif de Neuchâtel» de deux requêtes datées des 17 et 22 avril 2025 par lesquelles elle contestait la décision lui refusant des prestations d'aide sociale ; qu'elle-même s'était fiée de bonne foi à la garantie orale que lui avait donnée son «conseiller social» d'un «versement immédiat de six mois de loyers à 1'520 CHF/mois». Elle joignait à son message un recours adressé au Tribunal cantonal et une plainte pénale adressée au Ministère public.

d) Seule la locataire a comparu à l'audience du 24 avril 2024. Elle y a déclaré qu'elle devait recevoir des fonds de la part d'un investisseur se trouvant en République tchèque ; qu'en attendant cet argent, elle s'était annoncée auprès des Services sociaux ; que ces derniers lui avaient demandé de liquider toutes ses sociétés pour avoir droit à l'aide sociale, ce qu'elle avait fait ; qu'elle aurait dû recevoir les prestations de l'aide sociale dès le 2 avril 2025, mais que son dossier avait été bloqué parce qu'elle n'avait pas déposé sa facture d'électricité ; qu'elle avait donc saisi le Tribunal cantonal et le Ministère public, en reprochant aux organes d'aide sociale de ne pas avoir tenu leurs engagements. À l'issue de l'audience, le juge civil a indiqué qu'une décision serait rendue prochainement.

e) Par décision du 28 avril 2025, le Tribunal civil, statuant sans frais ni dépens, a ordonné l'expulsion de A. _____ de l'appartement de quatre pièces au deuxième étage de l'immeuble sis rue [aaa] à Z. _____ ; fixé à la même un délai échéant au «mercredi 23 mai 2025»(sic) pour quitter les lieux ; dit que si A. _____ devait ne pas respecter l'injonction précitée, l'exécution forcée de l'expulsion serait directement mise en œuvre par le greffe du Tribunal civil, sur simple demande écrite de la bailleuse et le cas échéant en étant assisté de la force publique ; dit que A. _____ était tenue de déménager son mobilier et ses affaires personnelles avant le 23 mai 2025 et qu'à défaut, en cas d'exécution forcée, le solde des meubles et objets serait directement évacué par la voirie et détruit, sous réserve que A. _____ mette à disposition un local aisément atteignable permettant de les entreposer ; dit que les frais de l'exécution forcée seraient supportés par A. _____ et avancés par B. _____ SA, son droit à répétition étant réservé ; fixé à 4'500 francs le montant de l'avance de frais à effectuer par la bailleuse en cas d'exécution forcée ; ordonné à D. _____ SA de libérer un montant de 3'690 francs en faveur de B. _____ SA en exécution de la garantie de loyer constituée par A. _____ (certificat n° [111]).

En substance, le Tribunal civil a considéré que l'état de fait était immédiatement prouvé et que la situation juridique était claire, en ce sens que le congé signifié le 28 octobre 2024 par la bailleuse avait fait l'objet d'une transaction passée le 15 janvier 2025 devant la Chambre de conciliation, qui en suspendait l'exécution pour laisser l'occasion à la locataire de payer les arriérés de loyers ainsi que les loyers courants ; que cette condition suspensive n'avait pas été respectée et que cela avait pour effet que le contrat de bail avait cessé de déployer ses effets après avoir été valablement résilié par la bailleuse en raison de la demeure de la locataire ; que les arguments soulevés par la locataire, relatifs aux manquements qu'elle reprochait aux organes d'aide sociale dans le traitement de son dossier, étaient très confus et restaient sans incidence sur la procédure ; que ni le Tribunal cantonal, ni le Ministère public n'étaient compétents pour rendre une décision en matière d'expulsion, avant même que le Tribunal de première instance se soit prononcé.

C.a) Le 15 mai 2025, A. _____ dépose un «Recours contre la décision d'expulsion» précitée, en concluant à son annulation, subsidiairement à l'obtention d'un sursis à l'exécution de l'expulsion «jusqu'à la décision définitive du DECS» (Département de l'emploi et de la cohésion sociale ; recte: Département de l'économie, de la sécurité et de la culture [DESC]) et en tout état de cause à la gratuité de la procédure.

Dans un premier grief, elle fait valoir que la décision querellée «comporte une erreur matérielle grave en fixant l'expulsion au mercredi 23 mai 2025», alors que le 23 mai 2025 est un vendredi, et que ce «défaut de clarté rend la décision inapplicable et entachée d'arbitraire».

Dans un second grief, elle expose qu'elle a saisi le DECS d'un recours «contre le refus d'aide sociale du Service communal de l'action sociale», en concluant à la prise en charge rétroactive de ses loyers ; que la décision lui refusant l'aide sociale repose sur une exigence illégale, soit la fermeture forcée d'entreprises ; que «la procédure devant le DECS engage une obligation de sursis (ATF 142 I 16)» ; que le DECS doit statuer sur la prise en charge des loyers arriérés, ce qui rend la créance locative conditionnelle ; que selon la jurisprudence (ATF 140 I 154), une expulsion prononcée avant la résolution d'une procédure connexe est prématurée ; que son expulsion porterait une atteinte disproportionnée à son droit au logement, violerait son droit au respect de sa vie privée et familiale et aggraverait sa «situation médicale critique (asthme documenté) et sociale».

Plusieurs pièces sont annexées au mémoire de recours.

b) Le 19 mai 2025, A. _____ a déposé au greffe du Tribunal cantonal une liasse de pièces dont elle sollicite la prise en compte.

c) Le 23 mai 2025, A. _____ a déposé au greffe du Tribunal cantonal une nouvelle liasse de pièces dont elle sollicite aussi la prise en compte. Le 26 mai 2025, le juge instructeur a transmis ces pièces à l'intimée, pour son information, en précisant qu'aucune détermination à ce sujet n'était requise pour l'instant. Le même jour, il a informé l'appelante que l'intimée n'avait pas été invitée à se déterminer sur les documents déposés le 23 mai 2025, à mesure qu'ils ne semblaient pas pertinents pour le sort de la cause et que, de toute manière, il ressortait déjà des pièces déposées antérieurement que le DESC était saisi d'un recours de sa part.

d) Le 27 mai 2025, B. _____ SA s'est déterminée sur l'appel et les écrits déposés le 19 mai 2025. Elle conclut au rejet de l'appel, à la confirmation de la décision querellée et à ce

que les frais soient mis à la charge de l'appelante. Elle dépose deux pièces en annexe à sa réponse.

e) Le 4 juin 2025, le juge instructeur a transmis l'écrit du 27 mai 2025 à l'appelante. Il informait les parties qu'il ne se justifiait pas d'ordonner la poursuite de l'échange des écritures, qu'il serait statué sur pièces et sans débats, que le sort des pièces produites au stade de la procédure d'appel était réservé, que la procédure probatoire était close et que le droit de réplique inconditionnel pouvait, le cas échéant, être exercé dans les dix jours.

f) A._____ dépose une réplique et de nouvelles pièces, le 13 juin 2025. Elle exprime «son engagement absolu à honorer ses obligations de paiement, malgré les obstacles administratifs imprévus et indépendants de sa volonté». Selon elle, la situation actuelle résulte «d'erreurs significatives imputables au Service communal de l'action sociale de Z._____» et elle-même a recouru «auprès du Tribunal Administratif () afin de faire valoir ses droits et d'obtenir le déblocage des fonds nécessaires au règlement des arriérés de loyers». Elle demande qu'il soit renoncé à son expulsion jusqu'à droit connu sur ce recours administratif. L'appelante allègue en outre avoir «fait des sacrifices importants, se traduisant notamment par un investissement de CHF 60'000 afin de compenser la perte de CHF 80'000 résultant d'un vol». L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer à ce sujet, la dernière écriture de la locataire lui étant envoyée avec le présent arrêt, vu le sort de la cause.

C O N S I D É R A N T

1. Aux termes de l'article 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (al. 1 let. a) et contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (al. 1 let. b). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins (al. 2). L'article 314 al. 1 CPC prévoit que lorsque la décision querellée a été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), notamment en vertu de la procédure applicable aux cas clairs (art. 257 CPC), le délai d'appel est de 10 jours à compter de la notification de la décision motivée.

1.1. Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à 6 mois (ATF 144 III 346cons. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'article 271aal. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant 3 ans (ATF 144 III 346cons. 1.2.2, JdT 2019 II 235).

1.2. En l'espèce, A._____ ne demande pas formellement l'annulation du congé et elle ne prétend pas que celui-ci serait nul ou inefficace ; elle fait valoir que la décision d'expulsion serait «inapplicable» parce que le 23 mai 2025 est un vendredi et non un mercredi et demande à titre subsidiaire un sursis à l'exécution de son expulsion jusqu'à droit connu sur le sort de son recours contre la décision lui refusant l'aide sociale. Dès lors qu'un temps largement supérieur à six mois est susceptible de s'écouler jusqu'au prononcé d'une décision définitive et exécutoire relative au bien-fondé du refus de l'aide

sociale à l'appelante et de la prise en charge rétroactive par les services sociaux des frais de logement de l'appelante, on admettra que la valeur litigieuse de 10'000 francs est atteinte (cela représente moins de sept mois de loyer brut). La compétence de la Cour de céans est ainsi donnée.

1.3. Lorsque le recourant choisit par erreur un certain type de recours au lieu d'un autre, la pratique du Tribunal cantonal consiste à traiter le recours irrecevable comme un recours d'un autre type s'il en remplit les conditions, en application du principe de l'interdiction du formalisme excessif (arrêts de la Cour de céans du 13.08.2024 [CACIV.2024.30] cons. 1.1 ; du 26.01.2021 [CACIV.2020.97] cons. 1.2 ; du 17.01.2019 [CACIV.2018.82] cons. 1).

En l'espèce, le «recours» respecte les exigences formelles de l'appel au sens des articles 308 ss CPC. La décision querellée a été notifiée à l'appelante le 5 mai 2025, si bien que le délai d'appel arrivait à échéance le 15 du même mois. L'appel a donc été formé en temps utile ; on comprend par ailleurs ce que demande l'appelante et quels sont les motifs qu'elle invoque, étant précisé qu'on ne saurait se montrer trop exigeant sur la formulation des conclusions et des griefs en présence de justiciables non représentés. L'appel est dès lors recevable.

2. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte par la juridiction d'appel que si, cumulativement, ils sont invoqués ou produits sans retard et 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).

2.1. En annexe au mémoire d'appel, la locataire dépose diverses pièces, en sus de celles figurant déjà dans le dossier du Tribunal civil.

La recevabilité de la «déclaration sur l'honneur relative à l'indigence», de l'extrait de sa banque du 1er mai 2025 et de la lettre de Viteos du 23 mai 2025 découle de l'article 119 al. 5 CPP, en tant qu'elles sont déposées à l'appui de la demande tendant à la gratuité de la procédure.

Le certificat médical du 29 avril 2025 portant sur un passage le même jour de A. _____ aux Urgences de RHNe «dans un contexte d'exacerbation asthmatique non sévère» est recevable, s'agissant d'un fait postérieur au prononcé querellé. Il en va de même du courriel du 15 mai 2025.

2.2. Les pièces déposées par l'appelante le 19 mai 2025 appellent les remarques suivantes.

Le «recours administratif» adressé par A. _____ au DESC contre la décision du Service cantonal de l'action sociale lui refusant l'aide sociale est daté du 15 mai 2025, de sorte qu'on ne voit pas ce qui aurait empêché l'appelante de s'en prévaloir et d'en déposer une copie au moment du dépôt de son appel, le 15 mai 2025. Déposée après l'échéance du délai d'appel, cette pièce ne peut être prise en compte. Le même raisonnement s'applique au courriel envoyé le 15 mai 2025 par l'appelante au Service juridique de l'État de Neuchâtel.

L'accusé de réception du Service juridique du 16 mai 2025 est un moyen de preuve nouveau recevable en appel, puisqu'il n'était pas encore en possession de l'appelante à l'échéance du délai d'appel.

Le document de l'État [aaa] est à première vue antérieur à la clôture des débats de première instance et l'appelante n'explique pas ce qui l'aurait empêchée de le déposer

devant le Tribunal civil ou en annexe au mémoire d'appel. Il ne peut donc pas être pris en compte. Le même raisonnement vaut pour les lettres de la Caisse cantonale neuchâteloise de compensation du 13 août 2024 et du 3 avril 2025, le relevé de F. _____ du 2 mars 2025, l'extrait du compte de pertes et profits déposé sous PJ 6, les courriels des 18 et 26 février 2024 déposé sous PJ 7, les captures d'écran déposées sous PJ 9 et PJ 16, les documents de la banque déposés sous PJ 10 (non daté) et PJ 15 (daté du 01.04.2025), le document IC3 daté du 21 décembre 2024, les courriels déposés sous PJ 13 et la lettre adressée par l'appelante à la Direction du Service social le 7 avril 2025.

2.3. Les pièces déposées par l'appelante le 23 mai 2025 (qui attestent que le DESC reçoit bien les écrits que l'appelante lui adresse) sont postérieurs à la clôture des débats de première instance et, partant, recevables, mais irrelevants (v. infracons. 4.2).

2.4. Les pièces déposées par l'appelante en annexe à sa réplique sont irrecevables, car déposées postérieurement à la clôture des débats d'appel.

En effet, selon la jurisprudence, en appel, les nova doivent être introduits dans le cadre du premier échange d'écritures et ne peuvent l'être qu'exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'article 317 al. 1 CPC ; tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction ; en revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'article 317 al. 1 CPC sont réunies ; la phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger ; dans l'hypothèse où l'autorité d'appel rend une décision par laquelle elle renonce à un second échange d'écritures et à des débats, il y a lieu de considérer que la cause est en état d'être jugée et que la phase des délibérations a commencé (ATF 143 III 272cons. 2.3.2 ; 142 III 413cons. 2.2.3 à 2.2.6 ; arrêts du TF du 28.10.2016 [5A_456/2016]cons. 4.1.2 ; du 13.05.2014 [5A_22/2014]cons. 4.3). Cette hypothèse est réalisée en l'espèce. Les allégués nouveaux contenus dans la réplique sont irrecevables, pour les mêmes raisons.

2.5. Au surplus et comme on le verra plus loin (cons. 4.2), la prise en compte des pièces irrecevables n'aurait pas modifié le sort de la cause.

2.6. En annexe à sa réponse, l'intimée dépose une lettre adressée par la gérance immobilière E. _____ à A. _____ le 5 mai 2025 et un document interne relatif au montant total des loyers en souffrance au 27 mai 2025. Postérieures à la décision querellée, ces pièces sont formellement recevables. Elles ne sont toutefois pas pertinentes pour trancher la cause.

3. 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. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si 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 141 III 23cons. 3.2). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziiert 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 620cons. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 462cons. 3.1 ; 141 III 23cons. 3.2 ; 138 III 123cons. 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 257dCO, lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme de loyer 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^eéd., 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. 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]) (arrêt de la Cour de céans du 22.05.2025 [CACIV.2025.22] cons. 5.2).

4. On se trouve ici typiquement dans une situation où l'état de fait pertinent n'est pas litigieux et où la situation juridique est claire.

4.1. Si la décision querellée fixe à la locataire un délai au «mercredi 23 mai 2025» pour quitter le local d'habitation, alors que le 23 mai 2025 est un vendredi, il n'en demeure pas

moins que le premier juge a expressément fixé l'échéance à une date précise, soit le 23 mai 2025, date mentionnée aussi bien dans les considérants qu'au chiffre 2 du dispositif. La mention du mercredi en lieu et place du vendredi relève ainsi à l'évidence d'une erreur. Une telle erreur ne rend pas la décision querellée nulle ou inapplicable ; au contraire, une telle erreur est susceptible d'être corrigée d'office ou à la demande d'une partie par le juge ayant rendu le prononcé, au moyen d'une simple décision de rectification (art. 334 CPC). En l'espèce, cette erreur n'a aucune conséquence, puisque l'échange des écritures était en cours le 23 mai 2025 et que, dès lors que l'appel a un effet suspensif automatique (v. art. 315 al. 1 CPC), une nouvelle date d'expulsion, évidemment postérieure au 23 mai 2025, doit être fixée, même en cas de rejet de l'appel.

4.2.a) La demeure du locataire au sens de l'article 257dCO suppose que le bailleur ait adressé au locataire un avis comminatoire écrit, qui correspond à la fixation du délai de grâce dans la réglementation générale de la demeure (qualifiée) du débiteur (art. 107 al. 1 CO). Il est toutefois soumis à des exigences formelles, matérielles et temporelles particulières et l'absence d'un avis comminatoire régulièrement signifié conduit en principe à l'inefficacité du congé anticipé (Wessner, in: CPra Bail, 2e éd., n. 14 sadart. 257dCO).

b) En l'espèce, l'appelante ne prétend pas que la résiliation du 28 octobre 2024 ne respecterait pas l'une ou l'autre des conditions de l'article 257dCO. Concrètement, elle ne prétend pas ne pas avoir été en retard pour s'acquitter de plusieurs loyers échus, ni ne conteste avoir été mise en demeure par le bailleur de payer ce qu'elle devait dans un délai de 30 jours au moins et avec l'avertissement exprès qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bail serait résilié ; elle ne prétend pas qu'elle aurait payé ce qu'elle devait dans le délai imparti, ni que la bailleuse n'aurait pas valablement résilié le bail à l'échéance du même délai. Certes, la locataire a indiqué dans un courrier à la bailleuse du 28 octobre 2024 n'avoir pas pu «récupérer à temps» la mise en demeure, sans autre précision sur la date de réception en définitive de cette mise en demeure, mais ■ et cela est décisif ■ l'accord passé par les parties lors de l'audience du 15 janvier 2025 est parfaitement clair : si la locataire ne paie pas à la bailleuse l'un des montants qu'elle reconnaît lui devoir à l'échéance convenue, la résiliation du bail n'est pas retirée. A. _____ ne prétend pas qu'elle aurait compris autre chose, ni que l'accord des parties ne serait pas clair, ni qu'elle aurait respecté ses engagements pris lors de l'audience du 15 janvier 2025. Ces éléments scellent le sort de la cause, en ce sens que dans une telle configuration, les faits pertinents sont simples à établir et l'appréciation n'a pas sa place.

Le second grief est ainsi hors sujet et les pièces déposées par la locataire ■ qu'elles soient recevables ou pas ■ ne lui sont d'aucun secours. En effet, lorsque le bail est résilié pour retard du locataire dans le paiement du loyer, le bail prend fin à l'échéance fixée, indépendamment des questions de savoir, par exemple, si le locataire en retard de paiement dispose ou non de moyens financiers suffisants pour s'acquitter du montant de son loyer à court ou à moyen terme, s'il est vraisemblable que sa situation financière s'améliorera dans un futur plus ou moins proche, s'il est en bonne santé ou non, quelles sont ses possibilités de logement après son expulsion, ou encore s'il avait ou n'avait pas de bonnes raisons de penser, de bonne foi, qu'il serait en mesure d'honorer ses engagements financiers (arrêt de la Cour de céans du 04.04.2025 [CACIV.2025.11] cons. 5).

En particulier, le sort de la procédure administrative initiée par A. _____ pour tâcher d'obtenir des prestations d'aide sociale avec effet rétroactif n'a aucune incidence sur la

validité de la résiliation et, partant, sur le bien-fondé de l'expulsion. Retenir une autre solution reviendrait d'ailleurs à faire supporter à la bailleuse le risque d'une procédure administrative à laquelle elle n'est pas partie et qui est susceptible de durer plusieurs années jusqu'à un prononcé définitif, ce qui est évidemment inadmissible. Le premier arrêt (ATF 142 I 16) cité par l'appelante ne concerne pas le droit du bail, ni l'aide sociale, mais la question des dénominations universitaires, et le second (ATF 140 I 154) n'existe pas ; il n'y a pas lieu de s'y attarder. Au surplus, il n'est guère crédible que le service social compétent ait donné oralement à A._____ la garantie d'un «versement immédiat de six mois de loyers à 1'520 CHF/mois», d'abord parce que le procédé est inusuel de manière générale et qu'il aurait été tout à fait saugrenu dans le cas particulier ; ensuite parce qu'en date du 20 novembre 2024, A._____ n'a pas prétendu qu'elle était en mesure de payer les loyers en retard parce qu'elle avait obtenu des services sociaux la garantie orale d'un «versement immédiat de six mois de loyers à 1'520 CHF/mois», mais bien parce que la situation de son entreprise était non seulement rétablie, mais pérenne, qu'elle avait pu recruter trois représentants commerciaux, dont chacun «génère entre 1 et 10 millions de dollars par an», et qu'elle était ainsi «en mesure de rembourser rapidement tous les loyers en retard». Si les deux explications diffèrent fondamentalement, elles ont en commun une crédibilité extrêmement limitée.

5. Les considérations ci-dessus conduisent au rejet de l'appel.

Vu l'effet suspensif de l'appel, un nouveau délai doit être fixé à l'appelante pour quitter les lieux.

6. 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]).

L'intimée, qui n'a pas eu recours aux services d'un mandataire professionnel, n'a pas droit à une indemnité de dépens ; elle ne fournit d'ailleurs aucune motivation spécifique en rapport avec l'octroi de dépens (v. ATF 125 II 518, 113 Ib 353 cons. 6.b ; 110 V 72 cons. 7 ; arrêt du TF du 26.04.2021 [5A_695/2020] cons. 5.1).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme la décision d'expulsion du 28 avril 2025.

2. Fixe à l'appelante un délai échéant au 31 juillet 2025 pour libérer les locaux.

3. Statue sans frais judiciaires.

4. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 17 juin 2025

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