

Actualité cantonale neuchâteloise



Par Magalie Wyssen, av. et Loris Magistrini, av.
Spécialistes FSA droit du bail

Jurisprudence



• Interprétation de la notion de codébiteur solidaire du bail: attention au cautionnement déguisé (CACIV.2023.82 du 11 décembre 2023)

- Rappel des possibilités de garantie que le bailleur est en droit de solliciter, à savoir un cautionnement (art. 492ss CO), une reprise cumulative de dettes (art. 143 CO) ou une promesse de porte-fort (art. 111 CO) et examen de ces notions.
- Lorsqu'un tiers s'engage de manière altruiste en faveur du locataire en qualité de «codébiteur solidaire» ou «tiers garant» pour un montant de plus de CHF 2'000.-, le cautionnement doit revêtir la forme authentique, ceci dans un but de protection afin d'éviter des engagements inconsidérés.
- L'engagement solidaire au sens de l'art. 143 CO n'est possible que dans des cas restreints, lorsque:
 - il est possible de démontrer que le tiers est rompu aux affaires et comprend clairement la portée de son engagement;
 - le tiers n'est pas rompu aux affaires mais la portée de son engagement lui a été expliquée et un accord atteste d'une part qu'il connaissait réellement ce à quoi il s'engageait et explique d'autre part les motifs justifiant d'avoir choisi un engagement solidaire en lieu et place d'un cautionnement;
 - Le tiers possède un intérêt propre marqué à la transaction, intérêt connu du créancier qui peut donc comprendre aisément l'engagement de ce tiers.



Jurisprudence

• Qualité pour représenter d'une gérante d'immeuble devant le Tribunal civil (CACIV.2024.11 du 23 avril 2024, publication prévue au RJN 2024)

- La gérante d'un immeuble n'a pas qualité pour représenter la propriétaire à une audience du Tribunal civil au sujet de l'expulsion.
- Cependant, *in casu*, le tribunal a expressément cité la gérante d'immeuble à comparaître. Par ailleurs en raison du défaut de la locataire à l'audience, l'application de la protection de la bonne foi et l'interdiction de l'abus de droit ont pour effet que la représentation insuffisante, invoquée seulement en appel, n'a pas pour conséquence l'annulation de la décision d'expulsion.



Jurisprudence

• Responsabilité du gérant d'immeuble (CACIV.2023.92 du 10 janvier 2024, publication prévue au RJN 2024)

- Dans le cadre d'un contrat de mandat entre un propriétaire et une gérance, et lorsque la gérance dispose d'une très large autonomie, le fait de ne pas transmettre un courrier - même jugé important (ici une résiliation partielle) - ne constitue pas encore une violation du devoir de diligence. Par contre, dans ce même contexte, le fait de ne pas réagir rapidement et clairement à la résiliation partielle constitue une telle violation.
- Le corollaire d'une large marge de manœuvre dans la gestion du mandat et d'une grande autonomie réside dans une défense attentive et efficace des intérêts du mandant (consid. 3.3 e).

Jurisprudence



- **Expulsion en cas clair pour non-paiement des frais accessoires (CACIV.2022.69 du 25 octobre 2022, RJN 2023 P. 188)**
 - Une expulsion en cas clair suite à la résiliation anticipée d'un bail pour non paiement du décompte de frais accessoires en application de l'art. 257d CO n'est en principe pas possible si le locataire conteste le décompte et saisit la chambre de conciliation en contestation du décompte et de la résiliation, sauf si le bailleur parvient à démontrer immédiatement en quoi les griefs du locataire sont infondés (consid. 5.2).
 - Le fait d'attendre 31 jours pour résilier un bail suite à l'échéance d'un avis comminatoire rend la situation juridique non claire et exclut l'application de l'art. 257 CPC (consid. 6.1).
 - Le fait de résilier le bail après que le locataire ait émis certaines contestations rend la situation juridique non claire et exclut l'application de l'art. 257 CPC car la question de la bonne foi lors de la résiliation se pose (consid. 6.2).
 - Le Tribunal fédéral a confirmé cette décision dans son arrêt 4A_523/2022 du 9 mai 2023 mais n'a examiné que la question de savoir s'il était clair ou non que le solde du décompte était dû.
 - Plusieurs critiques peuvent étre émises contre cet arrêt qui risque d'encore dissuader les praticiens de recourir à la procédure en cas clair. Voir en ce sens l'article paru dans la Revue de l'avocat 10/2023 : Expulsion en cas clairs: plus rien n'est clair ? (Loris Magistrini).

Jurisprudence



- **Non conformité aux normes d'une installation électrique: notion de défaut de la chose louée et réduction de loyer (CACIV.2023.80 du 20 décembre 2023)**
 - Une installation électrique contraire aux normes n'est pas nécessairement entachée d'un défaut au sens juridique du terme en l'absence de restriction ou d'entrave de l'usage de la chose louée (consid. 4e).
 - En l'absence d'une restriction de l'usage ou d'une entrave concrète, il n'y a pas de droit à une réduction de loyer (consid. 5e). Le simple risque d'incendie ne constitue pas une restriction ou une entrave de l'usage.
 - L'affaire est actuellement pendante au Tribunal fédéral.