

Actualité cantonale neuchâteloise

Par Loris Magistrini, av.
Spécialiste FSA droit du bail



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail



ATHEMIS AVOCATS

27 septembre 2022

Jurisprudence

- **Covid-19 et défaut de la chose louée (RJN 2021 p. 260 du 23 février 2021)**
 - L'interdiction d'ouverture et d'exploitation des commerces décrétée par le Conseil fédéral n'a pas engendré de défaut au sens du droit du bail, ni d'impossibilité (consid. 12.3 let. c et d)



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail



ATHEMIS AVOCATS

27 septembre 2022

Jurisprudence



- **Covid-19 et validité d'un congé pour non paiement du loyer (RJN 2021, p. 251 du 22 septembre 2021)**
 - Un congé donné conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi mais les difficultés financières d'un locataire, quelle qu'en soit la cause, ne sont pas reconnues par le TF comme un motif permettant de considérer qu'un congé anticipé pour non-paiement du loyer serait contraire à la bonne foi (consid. 6.3 let. d)



Jurisprudence



- **Réduction de loyer: légitimation et prescription de la créance en restitution du trop perçu (CACIV.2021.74 et CdB 3/22 du 9 février 2022)**
 - Le locataire est légitimé à demander la réduction du loyer, même s'il bénéficie de l'aide sociale totale. Il ne commet en outre pas d'abus de droit (consid. 3)
 - La créance en restitution des loyers versés en trop au sens de l'art. 259d CO se prescrit par 5 ans, en application de l'art. 128 ch. 1 CO (rappel de la jurisprudence fédérale) (consid. 5.1)



Jurisprudence



- **Gratuité de la procédure d'expulsion (ARMC.2021.45 du 7 mars 2022, prévu au RJN 2022)**
 - La procédure d'expulsion, fondée sur l'article 267 CO, tendant à ce que le tribunal prononce l'évacuation du locataire de son logement, entre dans le champ d'application de l'article 56 LTfrais. Cette procédure est donc gratuite (consid. 3)



Jurisprudence



- **Rendement brut: transposition de la jurisprudence du TF en matière de rendement net (PSIM.2019.88 du 16 mai 2022)**
 - Le taux de rendement brut admissible des fonds propres réévalués doit être fixé à 3.5% (et non plus à 2-2.5%) en sus du taux hypothécaire de référence, en tout cas lorsque ce dernier est égal ou inférieur à 2% (consid. 4)

