

NE_GERICHTE ARMC.2015.94 vom 26. November 2015

NE Tribunal cantonal, 2015-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2015.94

FR: NE_GERICHTE ARMC.2015.94 du 26 novembre 2015

IT: NE_GERICHTE ARMC.2015.94 del 26 novembre 2015

Volltext

A.X. louait depuis le 1ermars 2007 un garage individuel à la rue [zzz], à A., dont le propriétaire est actuellement Y., pour 200 francs par mois. A la conclusion du bail, il a été prévu que celui-ci se renouvelerait tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de six mois. Le contrat de bail précise, à la rubrique "Objet de contrat", que le garage individuel est "à l'usage exclusif de stationnement d'un véhicule automobile" et à la rubrique "Destination des locaux" que celle-ci est le "Stationnement d'un véhicule".

B.Le 4 février 2015, la gérance B. SA, a mis le locataire en demeure de remettre le garage dans son état initial, car il avait été constaté que l'intéressé avait transformé le garage en atelier et procédé à des installations sans l'accord du bailleur. Le même jour, la gérance a résilié le bail avec effet au 28 février 2015, pour non-respect de l'usage de la chose louée. Le locataire refusant de quitter les lieux, le bailleur a déposé le 13 mars 2015 une requête d'expulsion du locataire, selon la procédure prévue pour les cas clairs (art. 257 CPC). Par décision du 21 avril 2015, le juge du Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz a déclaré la requête irrecevable, dans la mesure où la situation juridique était loin d'être claire, l'avertissement préalable à une résiliation au sens de l'article 257 f al. 3 CO n'ayant pas été donné.

C.Le 4 mai 2015, le bailleur, par la gérance, a notifié une nouvelle mise en demeure au locataire, en respectant les exigences légales. Le locataire n'a pas remis les locaux en état dans le délai qui lui avait été fixé et le 15 juin 2015, le bailleur, toujours par la gérance, a adressé au locataire un avis de résiliation du bail, sur formule officielle, avec effet au 31 juillet 2015. Le locataire n'a pas quitté les locaux, ni restitué les clés à l'échéance du bail et a continué à verser à la gérance, chaque mois, les 200 francs correspondant au montant du loyer.

D.Par requête du 27 août 2015 adressée au Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz, Y., agissant par la gérance B. SA, a requis l'expulsion du locataire, selon la procédure prévue pour les cas clairs. A l'audience du 16 septembre 2015, le propriétaire a été représenté par un responsable de la gérance, qui a confirmé la requête, alors que le locataire n'était ni présent, ni représenté.

E.Par décision du 16 septembre 2015, la juge du tribunal civil a ordonné l'expulsion du locataire du garage individuel, lui a fixé un délai au 2 octobre 2015 pour quitter les lieux, et a dit que, si le locataire ne respectait pas le délai de départ, l'exécution forcée serait directement mise en œuvre par le greffe, sur simple demande écrite du bailleur. La juge a aussi dit que si le locataire n'évacuait pas les lieux dans le délai fixé, le solde de ses meubles et objets serait directement évacué par la voirie et détruit, sous réserve d'un local mis à disposition par le locataire, et que les frais en cas d'exécution forcée seraient supportés par le locataire et avancés par les bailleurs, par 2'000 francs. Les frais de la cause ont été mis à

la charge du locataire. En bref, la première juge a considéré que l'état des faits ■ bail, mise en demeure, résiliation du bail sur formule officielle, occupation des lieux ■ était immédiatement prouvé et que la situation juridique était claire; l'expulsion devait dès lors être prononcée.

F. Le 9 octobre 2015, X. recourt contre la décision du 16 septembre 2015. Il admet que son bail a été résilié pour le 31 juillet 2015 et qu'il continue d'occuper les lieux, mais soutient que comme il paie toujours son loyer, "ce qui semble toléré par l'intimé", lequel ne refuse pas les paiements et n'émet pas de réserves, l'occupation s'est convertie en bail tacite, le contrat de bail étant ainsi reconduit pour une durée indéterminée. Dès lors, il ne saurait être expulsé. Le recourant demande l'effet suspensif. Il conclut principalement à la constatation que le bail a été reconduit de manière tacite et à ce qu'il soit dit qu'il ne doit pas être expulsé. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause au Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz, avec des instructions impératives tendant à la constatation que le bail a été reconduit de manière tacite et à ce qu'il soit dit qu'il ne doit pas être expulsé. Les conclusions sont prises sous suite de frais et dépens.

G. Par ordonnance du 21 octobre 2015, le président de l'Autorité de recours en matière civile a accordé l'effet suspensif au recours.

H. Dans ses observations du 28 octobre 2015, la représentante de l'intimé relève que le recourant occupe illicitement le garage individuel, son bail ayant été résilié pour le 31 juillet 2015 car il ne s'était pas conformé à l'obligation de remettre l'objet loué en l'état initial. Elle relève que le recourant verse chaque mois une indemnité d'occupation illicite et conclut à l'expulsion du recourant et à l'exécution forcée de la décision si le recourant n'obtempère pas, le recourant devant être condamné aux frais et dépens. Elle conclut donc implicitement au rejet du recours.

C O N S I D E R A N T

1.a) Le recours a été interjeté dans les formes et délai légaux. Il est recevable à cet égard.

b) L'article 319 CPC prévoit que le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a), contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (let. b ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (let. b ch. 2) et contre le retard injustifié du tribunal (let. c). L'appel est notamment exclu contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC). Le recours est dès lors recevable à ce titre.

c) Les allégués nouveaux sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 CPC), même dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (Demian Stauber, in ZPO-Rechtsmittel, n. 4 ad art. 326 CPC), à défaut de disposition légale contraire (sur ces dispositions légales, cf. idem, op. cit., n. 9 ss ad art. 326 CPC). En l'espèce, le recourant indique que la décision entreprise est contraire au droit car elle ne tient pas compte de toutes les circonstances du cas particulier, soit de la naissance d'un bail tacite entre les parties. Cet argument n'a pas été invoqué en première instance et paraît dès lors irrecevable. Il n'est cependant pas nécessaire de trancher la question, car le recours est de toute manière mal fondé, pour les motifs exposés ci-après.

2. Le recourant ne conteste pas que le congé lui a été valablement donné pour le 31 juillet 2015. Le congé était effectivement valable, car il a été précédé d'un avertissement, soit de la protestation écrite prévue par l'article 257 f al. 3 CO, le recourant n'y a donné aucune suite et l'avis de résiliation du bail lui a été adressé sur formule officielle après l'expiration du délai fixé par l'avertissement, ceci conformément à l'article 266 I CO.

3.a) D'après le recourant, un nouveau bail, d'une durée indéterminée, est né du fait qu'il a continué à verser le loyer après l'expiration du délai de résiliation et que le bailleur a accepté ce loyer sans formuler de réserves. A supposer qu'il soit recevable (cf. plus haut), ce moyen doit être rejeté.

b) Selon la jurisprudence (notamment arrêt du TF du 27.04.2005 [4C.441/2004] cons. 2), la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée (ATF 119 II 147 cons. 5 p. 156) et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêt du TF du 28.03.1995 [4C.475/1993], publié in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht* 1995 p. 161, cons. 4a/cc; arrêt du TF du 26.08.1986 [C.92/1986], publié in *SJ* 1987 p. 31, cons. 2 p. 32; plus récemment arrêt du TF du 06.07.2004 [4C.198/2004], cons. 4.1; cf. également Lachat, *Commentaire romand*, n. 24 ad art. 253 CO; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, n. 4.5.1 p. 119). La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (arrêt du TF du 28.03.1995 [4C.475/1993], publié in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht* 1995 p. 161, cons. 4b/bb p. 165; semble-t-il en ce sens Lachat, op. cit. 1997, n. 4.5.1 p. 119, selon lequel il faut admettre exceptionnellement l'existence d'un bail tacite). La fixation d'une limite temporelle précise appartient au législateur. Faisant œuvre de jurisprudence, le juge ne peut déterminer qu'un ordre de grandeur. Selon les circonstances de chaque espèce, il pourra aller soit en deçà soit au-delà. Autrement dit, en sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exécuter leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels. Quant à l'importance revêtue par ces derniers, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (arrêt du TF du 28.03.1995 [4C.475/1993], publié in *Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht* 1995 p. 161, cons. 4b/bb p. 165). En d'autres termes, l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite. Il convient de prendre en compte les circonstances du cas (Tschumy, *Le refus de désemparer*, in *Cahiers du bail* 2003 p. 1 ss, spéc. p. 4 s.). Dans l'arrêt du 27 avril 2004 cité ci-dessus, le Tribunal fédéral a considéré que la cour cantonale n'avait pas méconnu ces principes en retenant qu'au vu des circonstances de l'espèce, l'existence d'un contrat de bail tacite devait être niée lorsqu'il s'est écoulé neuf mois et dix jours entre l'échéance du bail et la première demande d'expulsion, les parties ayant, durant ce délai, cherché par des pourparlers une solution permettant à l'ancienne locataire de continuer à occuper les locaux litigieux jusqu'à la vente de ceux-ci, moyennant versement d'une indemnité mensuelle compensatoire, l'ancienne locataire ayant ensuite refusé de signer les conventions proposées par les bailleurs.

c) En l'espèce, le contrat de bail a été résilié pour le 31 juillet 2015. Le 3 août 2015 déjà, la représentante du propriétaire a écrit au recourant pour lui indiquer que le gérant procéderait

à l'état des lieux le 14 du même mois, à 09h00, les locaux devant être entièrement débarrassés et nettoyés à cette date. Le 19 août 2015, le recourant a écrit à la gérance, en substance, qu'il ne quitterait pas les lieux, en s'appuyant sur la décision rendue le 21 avril 2015 et en menaçant le gérant de plainte pénale. Le 27 août 2015, une requête d'expulsion a été déposée auprès du tribunal civil par la représentante du propriétaire. Ce dernier a agi avec diligence, manifestant clairement sa volonté, envers le recourant, qu'il n'entendait pas que le bail se poursuive au-delà du 31 juillet 2015. Cette volonté résulte aussi des circonstances antérieures à la résiliation, telles qu'elles ressortent de la décision du 21 avril 2015: le propriétaire ne voulait plus d'un locataire qui n'utilisait pas le garage dans le but prévu par le contrat de bail et manifestait sa volonté d'utiliser, au besoin, les voies juridiques à disposition pour obtenir l'expulsion. Le recourant a certes payé 200 francs à la gérance le 1er août 2015, soit avant la requête d'expulsion, et la somme ne lui a pas été renvoyée, mais on ne peut pas en déduire que le propriétaire aurait ainsi tacitement accepté la conclusion d'un nouveau bail, au vu des circonstances et actes rappelés plus haut. Dans ses observations sur le recours, l'intimé a d'ailleurs qualifié d'indemnité d'occupation illicite les sommes versées par le recourant après la résiliation. En conséquence, il n'y a pas eu conclusion tacite d'un nouveau bail.

4. Il résulte de ce qui précède que la décision entreprise est conforme au droit et que le recours doit dès lors être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais seront mis à la charge du recourant, qui versera en outre une indemnité de dépens à l'intimé (art. 60 ss TFrais).

Par ces motifs, L'AUTORITÉ DE RECOURS EN MATIÈRE CIVILE

1. Rejette le recours, dans la mesure de sa recevabilité.
2. Met les frais de la cause, arrêtés à 500 francs, à la charge du recourant, qui les a avancés.
3. Condamne le recourant à verser à l'intimé une indemnité de dépens de 150 francs.

Neuchâtel, le 26 novembre 2015

1 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.

2 Cette manifestation peut être expresse ou tacite.

1 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables.

2 Les dispositions spéciales de la loi sont réservées.

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