

NE_GERICHTE ARMC.2017.80 vom 16. November 2017

NE Tribunal cantonal, 2017-11-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2017.80

FR: NE_GERICHTE ARMC.2017.80 du 16 novembre 2017

IT: NE_GERICHTE ARMC.2017.80 del 16 novembre 2017

Erwägungen

E. 4

a) Aux termes de l'art. 266l al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO). b) D'après la jurisprudence (ATF 140 III 244 cons. 4.1 et 4.2, soit l'arrêt du TF du 19.05.2014 [4A_120/2014] auquel la recourante se réfère), la nullité de la résiliation peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC). La formule officielle exigée par l'article 266l al. 2 CO a pour but, comme cela résulte du texte de cette disposition, d'informer le locataire de son droit de contester le congé et/ou de demander la prolongation du bail. Son contenu est précisé par l'article 9 al. 1 OBLF (notamment, selon la lettre d, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail, et selon la lettre e, la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu). La formule officielle utilisée pour la signification d'un congé doit être celle qui est en vigueur à ce moment-là. Si une ancienne formule agréée a été employée, il y a lieu de déterminer les conséquences de cette irrégularité en fonction du but visé par l'obligation d'user de la formule officielle en vigueur. En effet, sous peine de tomber dans le formalisme excessif, l'ancienne formule agréée ne doit entraîner la nullité du congé que si elle ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par les articles 266l al. 2 CO et 9 al. 1 OBLF. L'utilisation de la formule a pour but de permettre au locataire de savoir comment il doit procéder et à qui il doit s'adresser s'il veut contester le congé. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral a admis la validité d'un congé signifié en utilisant une ancienne formule, car la locataire avait effectivement été mise en mesure de contester le congé aussi bien que si elle avait reçu notification du congé sur la nouvelle formule ; dans ce cas, relatif à une procédure vaudoise, l'ancienne formule et la nouvelle contenaient les mêmes indications au sujet du délai imparti pour contester le congé et de l'autorité auprès de laquelle il convenait d'agir.

E. 5

En l'espèce, l'avis de résiliation du 12 juin 2017 contenait les mentions prévues à l'article 9 al. 1 OBLF, mais celle concernant l'autorité de conciliation compétente à raison du lieu et son adresse n'était plus actuelle : l'avis de résiliation adressé à l'intimé indiquait qu'il s'agissait, pour le district de Boudry, de l'Autorité régionale de conciliation de Neuchâtel, « par [son] secrétariat : Le Château, 2001 NEUCHÂTEL », ceci alors que, selon la formule actuelle, les autorités compétentes sont les « chambres de conciliation des tribunaux suivants, par leur greffe : Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, pour adresse : site de Neuchâtel (districts de Neuchâtel, Boudry et Val-de-Travers), Hôtel de Ville, Rue de

l'Hôtel-de-Ville 2, 2000 Neuchâtel » et Tribunal des Montagnes et du Val-de-Ruz pour les autres districts. Il faut donc retenir que, contrairement à la situation qui prévalait dans l'ATF 140 III 244 , l'ancienne formule agréée ne contient pas les mêmes informations que la formule actuelle, en tant qu'elles sont exigées par l'art. 266l al. 2 CO et l'art. 9 al. 1 OBLF. Une nullité du congé donné en utilisant l'ancienne formule n'est donc pas exclue, faute d'indication exacte de l'autorité compétente pour recevoir une contestation du congé, indication forcément importante pour le destinataire de l'avis de résiliation. En tout cas, l'application des normes susmentionnées au cas d'espèce ne va pas de soi, de sorte que la situation juridique n'est pas claire à cet égard, au sens exigé par l'article 257 al. 1 let. b CPC . Par ailleurs, on ne peut pas considérer qu'il serait évident que la position de l'intimé, qui n'a pas contesté le congé à réception de l'avis de résiliation, serait constitutive d'un avis de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC. A tout le moins, l'application de cette dernière norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge. En conséquence, c'est à juste titre que le tribunal civil a considéré que les conditions du cas clair, au sens de l'article 257 al. 1 CPC , n'étaient pas réalisées et que la requête d'expulsion devait dès lors être déclarée irrecevable, au sens de l'alinéa 3 du même article.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours est mal fondé. Les frais judiciaires de la procédure de recours seront mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à octroi de dépens en faveur de l'intimé, qui n'a pas procédé.

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