

# NE\_GERICHTE ARMC.2019.80 vom 16. August 2019

NE Tribunal cantonal, 2019-08-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_ARMC.2019.80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2019.80)

FR: NE\_GERICHTE ARMC.2019.80 du 16 août 2019

IT: NE\_GERICHTE ARMC.2019.80 del 16 agosto 2019

## Erwägungen

### E. 1

a) Y. \_\_\_\_\_ est locataire depuis 2000 de l'immeuble [aaaa], à Z. \_\_\_\_\_, le loyer étant de 250 francs par mois. L'immeuble appartenait à V. \_\_\_\_\_. En 2017, celle-ci a décidé de le vendre et a procédé à un appel d'offres. Y. \_\_\_\_\_ a déposé une offre de 126'000 francs. Les époux A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ ont fait une offre à 334'000 francs. Par arrêté du 4 décembre 2017, V. \_\_\_\_\_ a attribué l'immeuble aux époux A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_, pour le prix qu'ils proposaient. En janvier 2018, elle a notifié à Y. \_\_\_\_\_ la résiliation de son bail, avec effet au 30 avril 2018. Le 17 mai 2018, Y. \_\_\_\_\_ a ouvert action en procédure simplifiée devant le tribunal civil, en annulation de la résiliation, subsidiairement en prolongation de bail. V. \_\_\_\_\_ a déposé sa réponse le 19 septembre 2018, concluant au rejet de la demande. Avec l'accord des parties, la procédure a ensuite été suspendue jusqu'au 28 février 2019, par décision du 29 novembre 2018. b) L'acte de vente de l'immeuble entre V. \_\_\_\_\_ et les époux A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ a été passé le 17 décembre 2018. Les époux A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ se sont alors substitués à V. \_\_\_\_\_ dans la procédure en cours. c) Une audience s'est tenue le 21 mars 2019 devant le tribunal civil. Les époux A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ s'y sont présentés sans mandataire. Les parties ont confirmé leurs conclusions. La juge a notamment admis les preuves littérales déposées par les parties, ainsi que l'audition d'un témoin proposé par le demandeur et des réquisitions concernant notamment la production d'un dossier de V. \_\_\_\_\_ (appel d'offres et adjudication) et d'un dossier de l'Etat (sanction de l'arrêté d'adjudication). Elle a suggéré une vision locale, à laquelle les parties ne se sont pas opposées. La procédure a été suspendue jusqu'au 30 avril 2019, afin de permettre aux parties d'entamer des pourparlers. Le mandataire du demandeur devait informer le tribunal civil du résultat des discussions ; si la procédure devait être reprise, un délai de 10 jours serait accordé aux parties pour d'éventuelles preuves complémentaires. d) Les défendeurs ont ensuite consulté un mandataire qui, le 10 mai 2019, a informé le tribunal civil du fait que les discussions étaient encore en cours et demandé une prolongation de 20 jours du délai pour preuves complémentaires. Le tribunal civil a prolongé le délai jusqu'au 30 mai 2019 (idem). Le 17 mai 2019, les défendeurs ont indiqué au tribunal civil qu'ils avaient décidé de reprendre la procédure et portaient du principe que le délai pour preuves complémentaires arriverait à échéance le 30 mai 2019. Le 29 mai 2019, ils ont demandé l'audition d'un témoin supplémentaire, déposé des pièces et requis du demandeur le dépôt de documents en rapport avec des travaux d'entretien et une assurance responsabilité civile ; ils relevaient que le défendeur avait déjà bénéficié, dans les faits, d'une prolongation de bail de plus d'une année et qu'il y avait désormais urgence à citer une nouvelle audience. Le même jour, ils ont déposé une requête de mesures provisionnelles tendant à ce qu'il soit ordonné au demandeur de libérer dans les trois jours le bûcher situé sur la parcelle concernée. Le 13 juin 2019, le tribunal civil a transmis au demandeur les courriers des

défendeurs des 17 et 29 mai 2019, en lui fixant un délai de dix jours pour faire part de ses observations. Le lendemain, il a requis de V.\_\_\_\_\_ le dossier de la procédure d'adjudication de l'immeuble et la sanction par le Conseil d'Etat de l'arrêté d'adjudication. Le 19 juin 2019, les défendeurs ont écrit au tribunal civil qu'ils espéraient qu'une audience d'administration de preuves soit fixée à bref délai, à réception des observations attendues de l'adverse partie. Le même jour, le demandeur a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles. Le même jour encore, il a déposé de nouvelles pièces et requis la production, par V.\_\_\_\_\_, d'un dossier supplémentaire. Le 3 juillet 2019, les défendeurs ont écrit à la juge que le demandeur avait de fait déjà bénéficié d'une prolongation de quatorze mois de son bail et qu'il devenait urgent pour eux – qui avaient investi un montant important pour l'acquisition de l'immeuble – que la procédure avance ; ils relevaient qu'il conviendrait aussi de faire le nécessaire pour que les réquisitions des parties soient transmises et satisfaites. Le 4 juillet 2019, V.\_\_\_\_\_ a déposé divers documents en rapport avec la procédure d'adjudication. e) Le dossier ne contient pas de citations à une nouvelle audience, ni de décision du tribunal civil au sujet de la réquisition des défendeurs du 29 mai 2019.

## **E. 2**

Le 31 juillet 2019, les demandeurs déposent un recours pour retard injustifié, auprès de l'Autorité de recours en matière civile (ARMC), en concluant à ce qu'il soit constaté que le tribunal civil commet un déni de justice et qu'il soit ordonné à ce tribunal de fixer une audience d'administration de preuves dans un délai maximum de 30 jours et de requérir auprès du demandeur les documents demandés par les défendeurs le 29 mai 2019, sous suite de frais et dépens. Après un rappel des faits, les recourants relèvent que leurs lettres des 19 juin et 3 juillet 2019, demandant la fixation d'une audience, n'ont été suivis d'aucun effet. L'affaire n'a rien de complexe et elle revêt une importance toute particulière pour les recourants, qui ont investi un montant important pour acquérir un immeuble, dont le loyer actuel est ridicule. Une fois qu'ils pourront enfin disposer de leur bien, ils devront effectuer des travaux importants. Le tribunal civil sait depuis le 17 mai 2019 qu'une nouvelle audience doit être fixée. Il a été invité formellement à le faire, le 29 mai 2019, puis par deux rappels restés sans résultat. Cela fait donc deux mois que les recourants attendent en vain la fixation d'une audience. L'acte qui est attendu du tribunal civil est particulièrement simple à réaliser. La première juge n'a en outre pas encore invité le demandeur à donner suite aux réquisitions le concernant.

## **E. 3**

Le 9 août 2019, la première juge a indiqué qu'elle n'avait pas d'observations à formuler et transmis le dossier de première instance à l'ARMC.

## **E. 4**

Le recours des articles 319 ss CPC est ouvert en cas de retard injustifié du tribunal (art. 319 let. c CPC). Il peut être formé en tout temps (art. 321 al. 4 CPC). Le recours est recevable.

## **E. 5**

a) Toute personne a droit à ce que sa cause soit jugée dans un délai raisonnable (art. 29 al. 1 Cst. féd.). Le retard injustifié, au sens de l'article 319 let. c CPC, couvre l'hypothèse d'une absence de décision, constitutive de déni de justice matériel (Jeandin, in : CR CPC, 2<sup>ème</sup> éd., n. 27 ad art. 319). L'autorité viole la garantie constitutionnelle lorsqu'elle ne rend pas la décision qu'il lui incombe de prendre dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la

nature de l'affaire ainsi que toutes les autres circonstances font apparaître comme raisonnable (arrêt du TF du 09.11.2018 [8D\_1/2018] cons. 2). Dire s'il y a ou non retard injustifié est une question d'appréciation. Il faut se fonder à ce propos sur des éléments objectifs ( Donzallaz , Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 3416, p. 1269). Doivent notamment être pris en compte le degré de complexité de l'affaire, l'enjeu que revêt le litige pour l'intéressé, le comportement de ce dernier et des autorités compétentes et le processus de décision propre à la problématique en cause ( Bohnet , CPC annoté, n. 11 ad art. 319, avec des références). S'agissant de l'autorité, on ne saurait lui reprocher quelques temps morts, qui sont inévitables dans une procédure (arrêt du TF du 13.10.2006 [1P.459/2006] et ATF 130 I 312 ). Pour le justiciable, peu important les raisons pour lesquelles une procédure dure excessivement longtemps ; seul est déterminant le fait que l'autorité agit ou pas dans les délais ; il convient d'examiner si les motifs ayant provoqué le retard sont justifiés ( Bohnet , op. cit., n. 11 ad art. 319). Comme, par exemple, un déni de justice l'autorité paritaire de conciliation qui ne convoque pas la première audience dans les deux mois suivant une requête ( Lachat , Procédure civile en matière de baux et loyers, p. 194). Pour pouvoir se plaindre avec succès d'un retard injustifié, la partie recourante doit être vainement intervenue auprès de l'autorité pour que celle-ci statue à bref délai (arrêt du TF du 09.11.2018 précité). b) En l'espèce, il faut retenir que, dès le 29 mai 2019, puis dans leurs courriers des 19 juin et 3 juillet 2019, les recourants ont expressément demandé la fixation à bref délai d'une audience d'administration de preuves. Ces demandes étaient justifiées par l'état de la cause, car il n'y avait pas de questions à régler au préalable et la tenue d'une audience s'inscrivait dans la suite logique de la procédure, étant relevé aussi que le délai pour proposer des preuves complémentaires venait à échéance le 30 mai 2019. Le tribunal civil n'a pas donné suite, sans donner d'explications aux parties sur les motifs de cette absence de réaction. La cause présente une certaine urgence, dans la mesure où le bail avait été résilié pour le 30 avril 2018, où les recourants sont propriétaires de l'immeuble depuis décembre 2018, où le loyer payé par l'intimé est particulièrement bas, où les recourants ont donc un intérêt évident à ce que la cause soit jugée dans un délai raisonnable et où les procédures en matière de bail doivent en principe être simples et rapides (cf. les dispositions des articles 243 ss CPC). La fixation d'une audience et l'envoi des citations correspondantes ne demandent aucune appréciation des faits de la cause et de leurs conséquences juridiques. Ils n'occasionnent que peu de travail à un tribunal. Statuer sur une réquisition comme celle des défendeurs du 29 mai 2019 ne présente en outre aucune difficulté. Le dossier ne permet pas de comprendre pourquoi il n'a pas été donné suite aux demandes des recourants. Il est vrai qu'il s'est écoulé deux mois et pas plus entre le moment de la première demande et celui où le recours pour retard injustifié a été déposé, mais on doit admettre que ce laps de temps était très largement suffisant pour que le nécessaire soit fait. Il y a donc retard à procéder et il ne résulte pas du dossier que ce retard aurait une justification. Dans ces conditions, le recours doit être admis sur le principe. c) Le tribunal civil sera invité à adresser aux parties des citations à comparaître à une audience, ceci dans un délai de 15 jours dès la date du présent arrêt. L'audience devra avoir lieu dans les 2 mois (inviter le tribunal civil à tenir une audience dans les 30 jours ne serait pas réaliste). Dans les 15 jours dès la date du présent arrêt, le tribunal civil statuera en outre sur la réquisition des recourants du 29 mai 2019, tendant à la production de documents par l'intimé.

## **E. 6**

Le recours doit ainsi être admis sur le principe, mais il n'est pas entièrement fait droit aux conclusions des recourants. Il se justifie cependant de laisser l'entier des frais judiciaires de

la procédure de recours à la charge de l'Etat. Les recourants ont droit à une indemnité de dépens légèrement réduite, à la charge de l'Etat au vu des circonstances particulières ( Tappy , in : CR CPC, 2 ème éd., n. 35 ad art. 107, estime que des dépens ne devraient jamais être mis à la charge d'un canton, mais n'examine pas la question particulière de l'admission d'un recours pour déni de justice ; le Tribunal fédéral considère que quand des carences d'une décision ne sont pas imputables à l'adverse partie, celle-ci n'a pas à supporter de dépens dans la procédure conduisant à l'annulation de cette décision ; il met ces dépens à la charge du canton, conformément à l'article 66 al. 3 LTF, qui prévoit que les frais inutiles sont supportés par celui qui les a engendrés : arrêt du TF du 22.03.2011 [4A\_6/2011] cons. 4). L'indemnité peut être fixée, en l'absence de mémoire et donc au vu du dossier, à 300 francs (art. 66 al. 2 TFrais ).

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