

NE_GERICHTE ARMC.2020.30 vom 10. September 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2020.30

FR: NE_GERICHTE ARMC.2020.30 du 10 septembre 2020

IT: NE_GERICHTE ARMC.2020.30 del 10 settembre 2020

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable (art. 319-321 CPC).

E. 2

Dans le cadre du recours des articles 319 ss CPC, la juridiction de deuxième instance ne revoit les faits que sous l'angle de l'arbitraire (art. 320 let. b CPC; cf. Jeandin , in : CR CPC, 2 ème éd., n. 5 ad art. 320, avec les références). L' Autorité de recours en matière civile (ci-après : ARMC) n'a donc pas à substituer sa propre appréciation des faits à celle du premier juge. Elle n'intervient que si ce dernier s'est prononcé de façon arbitraire, en admettant un fait dénué de toute preuve ou en rejetant un fait indubitablement établi (cf. notamment l'arrêt de l'ARMC du 03.11.2016 [ARMC.2016.74] cons. 5b).

E. 3

a) L'article 326 CPC prévoit que les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (al. 1 CPC), sauf disposition spéciale de la loi (al. 2). b) La règle générale de l'irrecevabilité des nova vaut pour tous les types de procédures. En matière de poursuites, les exceptions prévues à l'alinéa 2 se rapportent au recours contre un jugement de faillite (art. 174 LP), une décision sur opposition à un séquestre (art. 278 al. 3 LP) et un jugement statuant sur la révocation du sursis extraordinaire (art. 348 al. 2 LP). Aucune exception à l'irrecevabilité des nova n'est par contre prévue par la loi pour le recours contre une décision statuant sur une requête de mainlevée (art. 80 et 81 LP, a contrario). D'autres exceptions peuvent être envisagées, quel que soit le type de procédure, quand les nova présentés résultent directement du contenu de la décision de première instance (par exemple : découverte d'un motif de récusation durant la procédure de recours, ATF 139 III 466 cons. 3.4 ; cf. Jeandin , in : CR CPC, 2 ème éd., n.

E. 7

ad art. 326) ou quand ils se rapportent à des faits notoires (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 326).

c) A l'appui de son recours, Y. _____ a déposé plusieurs documents qui n'avaient pas été produits devant le tribunal civil. Il s'agit de la copie de la lettre de résiliation du 7 mars 2019 et de la copie du contrat de bail du 28 mai 2018. Ces pièces sont antérieures à la décision entreprise. Aucune exception à l'irrecevabilité des nova n'est réalisée en l'espèce et le recourant n'en invoque pas à l'appui de son recours. Ces pièces sont donc irrecevables. Il n'en sera pas tenu compte. Le recourant a également déposé un extrait internet au sujet des délais de résiliation et usages locaux en vigueur dans les différents cantons suisses, notamment dans le canton de Fribourg. La question peut rester ouverte s'il peut être admis parce qu'il concernait les délais de résiliation usuels dans les différents cantons et qu'il s'agissait ou non de faits notoires (art. 151 CC). En effet, comme on le

verra plus loin, il n'aura de toute manière pas d'effet sur le sort de la cause.

4.a) Selon l'article 82 LP, le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire (al. 1). Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (al. 2).

b) Comme le rappelle le Tribunal fédéral (arrêt du TF du 24.02.2020 [5A_450/2019] cons. 3.1), la procédure de mainlevée provisoire est une procédure sur pièces, dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire. Le juge examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle - et non la validité de la créance - et lui attribue force exécutoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblables ses moyens libératoires.

5.a) Le juge de la mainlevée provisoire doit vérifier d'office l'existence d'une reconnaissance de dette, l'identité entre le poursuivant et le créancier désigné dans ce titre, l'identité entre le poursuivi et le débiteur désigné et l'identité entre la prétention déduite en poursuite et la dette reconnue (arrêt du TF du 24.02.2020 [5A_450/2019] cons. 3.1).

b) Un contrat de bail signé par les parties et valable du point de vue formel vaut reconnaissance de dette, au sens de l'article 82 al. 1 LP, dans la poursuite en recouvrement du loyer et des frais accessoires (Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2017, n. 160 ss ad art. 82 LP).

c) Le recourant ne conteste pas la validité du contrat de bail invoqué par les intimés. Il admet, sous réserve de l'exception de compensation qu'il soulève et dont il sera question ci-après, que les loyers du mois d'août à novembre 2019 n'ont pas été payés, et que la créance réclamée en poursuite est productive d'intérêts à 5 % l'an depuis la date moyenne retenue par le juge de la mainlevée (le 1er octobre 2019). Le contrat de bail constitue ainsi un titre de mainlevée provisoire, en faveur des intimés, pour la somme réclamée en poursuite, à hauteur de 5'000 francs (4x 1'250 francs avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er octobre 2019).

6.a) Lorsque le créancier est au bénéfice d'une reconnaissance de dette, le juge prononce la mainlevée si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP).

b) Le créancier qui produit un titre exécutoire n'a pas à prouver d'autres faits ; c'est au débiteur poursuivi de rendre vraisemblable l'inexistence de la créance figurant dans le titre ou l'existence de faits dirimants ou extinctifs (Abbet/Veuillet, op. cit., n. 104 ad art. 82 LP).

c) Le poursuivi peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil - exceptions ou objections - qui infirment la reconnaissance de dette. Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués ; il doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (arrêt du TF du 24.02.2020 [5A_450/2019] cons. 3.1, qui se réfère à ATF 142 III 720 cons. 4.1). Le point de savoir si le recourant a rendu vraisemblable sa libération ressort de l'appréciation des preuves et relève donc du fait (arrêt du TF du 25.03.2019 [5A_446/2018] cons. 4.2).

d) En l'espèce, le recourant prétend que le contrat de bail invoqué comme titre de mainlevée provisoire ne constitue pas une reconnaissance de dette pour les loyers dus après le 30 septembre 2019, date pour laquelle il prétend avoir valablement résilié son bail, le 28 juin 2019. Les intimés contestent la validité de cette résiliation en faisant valoir que le contrat de bail, après le 30 juin 2019, se renouvelait d'année en année, pour un an, résiliable le 30 mars de chaque année pour le 30 juin suivant. La résiliation intervenue le 28 juin 2020 ne déployait donc pas d'effet au 30 septembre 2019, mais seulement au 30 juin 2020, les délais de résiliation et termes usuels dans le canton de Fribourg n'étant pas applicables au contrat signé par les parties. Le juge de la mainlevée, après s'être livré à une interprétation du titre fondé sur le principe de la confiance, a considéré que le contrat de bail n'avait pas été valablement résilié pour le 30 septembre 2019.

e) Le juge de la mainlevée peut procéder à l'interprétation objective du titre, fondée sur le principe de la confiance ; il s'agit en effet d'une question de droit qui, en elle-même, ne nécessite aucune administration de preuve. Le juge ne peut toutefois prendre en compte que les éléments intrinsèques au titre ; les éléments extrinsèques (notamment le motif de l'acte ou l'expérience en affaire d'une partie) échappent à son pouvoir d'examen (Abbet/Veuillet, op. cit., n. 35, ad art. 82 LP).

f) Pour guider le juge qui doit se livrer à l'interprétation d'un contrat, la jurisprudence a développé plusieurs règles. L'interprétation se fait selon le principe de la bonne foi ; l'interprétation selon le principe de la confiance en est une concrétisation ; elle part de l'idée que le contrat forme un tout ; elle doit se faire en principe selon le sens correspondant aux règles légales ; les accords qui s'écartent du droit dispositif doivent être interprétés de manière restrictive ; l'interprétation doit se faire en cas de doute dans le sens défavorable à la partie qui a rédigé le texte (in dubio contra stipulatorem) ; elle doit se faire en privilégiant la solution qui permet au mieux de sauvegarder le contrat (in favorem negotii) ; l'interprétation doit enfin se faire en s'inspirant des usages ou du sens reconnu à un terme ou une clause dans le milieu auquel appartiennent les parties (Tercier, Le droit des obligations, 3e éd., 2004, p. 174-175 et les références).

g) En l'espèce, l'interprétation du contrat de bail faite par le premier juge échappe à toute critique. Il faut donc retenir que, selon le principe de la confiance, la clause litigieuse ne peut s'interpréter différemment. Les parties ont donc prévu de se lier, dès le 15 juin 2018 et jusqu'au 30 juin 2019. À défaut d'une résiliation intervenue au plus tard le 30 mars 2019 à midi, le contrat devait se renouveler tacitement d'année en année, moyennant un préavis donné 3 mois à l'avance pour le 30 juin suivant. Dans le contrat de bail litigieux, il n'est pas fait référence, comme c'est le cas habituellement, à la faculté pour les parties de le résilier avec un préavis de 3 mois pour les termes usuels du canton du lieu de situation de l'immeuble. En outre, la locution «tacite d'année en année» associée à la formulation du délai de résiliation («3 mois avant pour : 1ère fois le 30 mars 2019 à midi») ne laisse aucun doute sur le sens du contrat, soit qu'à défaut de résiliation, il avait vocation de se renouveler tacitement pour un an de 30 juin en 30 juin.

h) Reste à savoir si cette interprétation est contraire à une norme impérative du droit du bail. A l'expiration de la durée du contrat dans le délai prévu, les parties peuvent décider de poursuivre le bail, en concluant un nouveau contrat. Lorsqu'elles le font de manière tacite, le bail est présumé de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO). Les parties peuvent toutefois renverser cette présomption en apportant la preuve que le bail a été reconduit pour une durée déterminée, celle-ci pouvant en effet être convenue tacitement (CPra Droit du bail à

loyer et à ferme, Bohnet/Dietschy-Martenet, art. 266 CO, n. 6). La loi ne contient aucune disposition interdisant de conclure successivement plusieurs baux à durée déterminée. A l'instar de l'article 334 CO pour le contrat de travail, l'article 266 al. 2 CO envisage expressément une reconduction tacite du bail à durée déterminée et présume que le nouveau contrat est de durée indéterminée. Cela étant, la jurisprudence (arrêt du TF du 12.04.2019 [4A_598/2018] cons. 4.1.1) précise que la conclusion successive de baux à durée déterminée peut aboutir globalement au même résultat qu'un contrat de durée indéterminée résiliable et est donc susceptible d'éviter des dispositions impératives protégeant le locataire. Il découle de ce qui précède que la conclusion successive de baux à durée limitée peut permettre au bailleur d'échapper à des règles impératives conférant des droits au locataire, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs. Elle est donc susceptible de constituer une fraude à la loi lorsque le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives protégeant le locataire contre les hausses de loyer et les congés abusifs (ATF 139 III 145 cons. 4.2.4). S'il est vrai que le système des contrats en chaîne est susceptible de procurer des avantages importants au bailleur, on ne saurait postuler l'illicéité de principe d'un tel procédé, alors que la loi ne l'interdit nullement. Il incombe dès lors à la partie qui entend faire appliquer la norme éludée, soit au locataire, d'établir l'existence d'une fraude à la loi. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi ; répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas en fonction des circonstances d'espèce (ATF 139 III 145 cons. 4.2.4 ; arrêt du TF du 12.04.2019 [4A_598/2018] cons. 4.1.4). En règle générale, la succession de deux contrats en chaîne ne constitue pas un abus de droit, même si le nombre de contrats n'est à lui seul pas déterminant (ATF 139 III 145, cons. 4.1.).

i) En l'occurrence, le dossier ne permet pas de savoir ce que les parties avaient en tête au moment de conclure le contrat de bail litigieux. En tout cas le recourant n'allègue pas ni ne rend vraisemblable que les intimés entendaient se procurer un avantage en éludant des normes impératives du droit du bail destinées à le protéger contre des hausses de loyers excessives ou un congé abusif. Le loyer convenu de 1'250 francs pour un appartement de 2,5 pièces ne semble pas excessif et le recourant ne s'en est pas plaint. La reconduction du bail, intervenue tacitement, n'a pas non plus été conditionnée à une hausse de loyer. En outre, ce ne sont pas les bailleurs qui ont résilié le contrat, mais le locataire. Dès lors, on ne voit pas quelle norme impérative les bailleurs auraient contournée en prévoyant la clause litigieuse. La succession de deux contrats de durée déterminée n'est pas un élément suffisant à lui seul pour retenir un cas de fraude à la loi. La clause litigieuse est donc valable.

j) Dans sa lettre du 20 novembre 2019, le recourant a invoqué compensation avec un montant de 3'500.25 francs en faveur d'une société A. _____ Sàrl, dont il est l'associé gérant, pour des prétendus travaux effectués dans la maison des intimés. C'est sans arbitraire que le tribunal civil a retenu que le recourant ne rendait aucunement vraisemblable la créance compensante qu'il invoquait. Le seul courrier du 20 novembre 2019 n'est pas suffisant pour retenir l'existence d'une créance en faveur du recourant, qui ne dépose ni facture ni devis relatifs aux travaux qu'il aurait effectués au profit des intimés. En outre, de manière générale, la compensation suppose la réunion de quatre conditions positives, ces conditions étant l'identité et la réciprocité des sujets, des

obligations, l'identité des prestations dues, l'exigibilité des dettes que l'on entend compenser et enfin l'existence d'une déclaration de compensation. En l'occurrence, il ressort de la lettre du 20 novembre 2019 que la créance invoquée en compensation appartiendrait à la société A. _____ Sàrl et non au recourant à titre personnel La compensation, faute d'identité entre le recourant et la société A. _____ Sàrl, ne serait donc de toute façon pas possible, même à retenir que la créance compensante aurait été suffisamment rendue vraisemblable.

7.a) Selon l'article 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

b) D'après le Tribunal fédéral (arrêt du TF du 19.10.2016 [4A_325/2016] cons. 4.2, avec des références), un procès est dépourvu de chances de succès lorsque les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre, et qu'elles ne peuvent donc être considérées comme sérieuses, de sorte qu'une personne raisonnable et de condition aisée renoncerait à s'y engager en raison des frais qu'elle s'exposerait à devoir supporter. Il ne l'est pas, en revanche, lorsque les chances de succès et les risques d'échec s'équilibrent à peu près, ou que les premières ne sont que légèrement inférieures aux seconds. Ce qui est déterminant est de savoir si une partie, qui disposerait des ressources financières nécessaires, se lancerait ou non dans le procès après une analyse raisonnable. Une partie ne doit pas pouvoir mener un procès qu'elle ne conduirait pas à ses frais, uniquement parce qu'il ne lui coûte rien. La situation doit être appréciée à la date du dépôt de la requête, sur la base d'un examen sommaire. L'absence de chances de succès peut résulter des faits ou du droit. L'assistance judiciaire sera refusée s'il apparaît d'emblée que les faits pertinents allégués sont invraisemblables ou ne pourront pas être prouvés ; cette hypothèse est réalisée lorsque la thèse du demandeur ne tient pas debout. L'assistance peut aussi être refusée s'il apparaît d'emblée que la démarche est irrecevable ou que la position du demandeur est juridiquement infondée ; sur le fond, on peut imaginer l'hypothèse où les faits allégués ne correspondent pas aux conditions de l'action. L'autorité chargée de statuer sur l'assistance judiciaire ne doit pas se substituer au juge du fond ; elle doit seulement examiner s'il lui apparaît qu'il y a des chances que le juge adopte la position soutenue par le demandeur, chances qui doivent être plus ou moins équivalentes aux risques qu'il parvienne à la conclusion contraire. Dire quels sont les éléments d'appréciation pertinents et s'il existe des chances de succès est une question de droit ; en revanche, savoir si les faits sont établis ou susceptibles d'être prouvés est une question qui relève de l'appréciation des preuves, laquelle ne peut être corrigée qu'en cas d'arbitraire. Le Tribunal fédéral a aussi jugé (arrêt du TF du 28.06.2012 [4A_311/2012] cons. 2.2, avec des références) que la procédure d'octroi de l'assistance judiciaire gratuite ne doit pas constituer une sorte de procès à titre préjudiciel ; il est inadmissible d'attendre l'administration des mesures probatoires pour se déterminer sur les chances de succès, mais l'autorité d'octroi de l'assistance judiciaire a néanmoins le pouvoir d'entreprendre une appréciation des preuves et des offres de preuves, pour autant que celle-ci soit nécessaire à l'évaluation des perspectives de succès ; en général, dans la procédure d'octroi de l'assistance judiciaire pour un procès civil ordinaire, l'appréciation se fait sur la base des pièces produites, soit de la preuve par titres.

c) Au vu de ce qui précède, il faut retenir, à l'instar du premier juge, que les chances de succès du recourant tant en première instance qu'en procédure de recours apparaissent très minces et bien inférieures au risque de perdre son procès. Une personne raisonnable,

qui aurait dû rétribuer un mandataire avec son propre argent, n'aurait vraisemblablement pas fait appel à un avocat pour la procédure de mainlevée, ni n'aurait introduit un recours contre la décision entreprise. La conclusion du premier juge, selon laquelle la cause du recourant était dénuée de chances de succès, au sens de la jurisprudence rappelée plus haut, ne prête donc pas le flanc à la critique.

8. Le recours doit ainsi être rejeté et les frais judiciaires de la procédure de recours, arrêtés à 700 francs, seront mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC). Le juge peut tenir compte, dans le cadre de l'article 95 al. 3 let. c CPC du travail, même de recherches juridiques fournies par une partie concernée par le litige ou ses employés fixes ainsi que des interventions nécessaires d'un mandataire tiers non juriste, mais seulement si cette activité a dépassé nettement ce qui entre dans les tâches normales des intéressés. En l'occurrence, les intimés se sont contentés de demander une équitable indemnité de dépens à dire de justice, sans autre motivation, ce qui est insuffisant pour déterminer si l'activité déployée dans le cadre de ce dossier a dépassé nettement ce qui est usuel pour une personne qui n'est pas représentée par un avocat. Une indemnité de dépens ne se justifie dès lors pas en vertu de l'article 95, al. 3 let. c CPC a contrario.

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

1. Rejette le recours.

2. Met les frais judiciaires de la procédure de recours, arrêtés à 700 francs, à la charge du recourant.

3. Statue sans dépens.

Neuchâtel, le 10 septembre 2020

1 Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.

2 Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée.

1 Le créancier dont la poursuite se fonde sur une reconnaissance de dette constatée par acte authentique ou sous seing privé peut requérir la mainlevée provisoire.

2 Le juge la prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. 1

1 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 16 déc. 1994, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1997 (RO19951227; FF1991III 1).

E. 8

Le recours doit ainsi être rejeté et les frais judiciaires de la procédure de recours, arrêtés à 700 francs, seront mis à la charge du recourant (art. 106 al. 1 CPC). Le juge peut tenir compte, dans le cadre de l'article 95 al. 3 let. c CPC du travail, même de recherches juridiques fournies par une partie concernée par le litige ou ses employés fixes ainsi que des interventions nécessaires d'un mandataire tiers non juriste, mais seulement si cette activité a dépassé nettement ce qui entre dans les tâches normales des intéressés. En l'occurrence, les intimés se sont contentés de demander une équitable indemnité de dépens à dire de justice, sans autre motivation, ce qui est insuffisant pour déterminer si l'activité déployée dans le cadre de ce dossier a dépassé nettement ce qui est usuel pour une personne qui n'est pas représentée par un avocat. Une indemnité de dépens ne se justifie dès lors pas en vertu de l'article 95, al. 3 let. c CPC a contrario .

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