

NE_GERICHTE ARMC.2022.58 vom 24. Oktober 2022

NE Tribunal cantonal, 2022-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2022.58

FR: NE_GERICHTE ARMC.2022.58 du 24 octobre 2022

IT: NE_GERICHTE ARMC.2022.58 del 24 ottobre 2022

Volltext

CONSIDERANT

Que, le 24 août 2022, la juge de la chambre de conciliation en matière de bail a informé les parties que la cause dont elle était saisie suite à la requête de X. _____ n'était pas de sa compétence, mais de celle de la chambre de conciliation «ordinaire», le litige portant uniquement sur la location d'un entrepôt destiné au stockage de marchandises diverses non dangereuses et légales (et non sur la cession de l'usage de locaux commerciaux),

qu'elle a alors signalé aux parties que le dossier était transmis à la chambre de conciliation «ordinaire»,

que, le 26 août 2022, le juge de la chambre de conciliation «ordinaire» a sollicité du demandeur une avance de frais de 300 francs,

que, dans son recours du 6 septembre 2022, X. _____ a soutenu que le postulat de départ de la juge de la chambre de conciliation en matière de bail ■ selon lequel le local loué servirait à l'entreposage de marchandises ■ était erroné, que le propriétaire avait pu réaliser lors de visites que le local était utilisé pour une activité commerciale ■ modifications électriques et électroniques de véhicules à moteur ■ et qu'il était dès lors justifié de saisir la chambre de conciliation en matière de bail,

que le courrier du 26 septembre 2022 du mandataire du recourant, communiqué alors que le délai de recours prévu à l'article 321 al. 2 CPC était échu, n'est pas recevable (art. 326 CPC),

qu'il y a dès lors lieu de trancher les griefs soulevés par le recourant en se fondant exclusivement sur son mémoire de recours du 6 septembre 2022,

qu'en vertu de l'article 17aOJN(RSN 161.1), le tribunal civil fonctionne comme juridiction spéciale en matière de contrat de bail,

que, selon l'article 12 al. 1OJN, la chambre de conciliation se compose, dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles, d'un(e) juge, qui la préside, d'un(e) représentant(e) des locataires et d'un(e) représentant(e) des bailleurs,

que la chambre de conciliation «ordinaire» siège à juge unique (art. 11OJN),

que, pour déterminer la chambre de conciliation compétente matériellement, il s'agit de savoir si le litige porte ou non sur des baux ou des locaux au sens de l'article 12 al. 1OJN,

qu'en l'espèce, la compétence de la chambre de conciliation est donnée si la querelle divisant les parties a pour objet un local commercial (sur la notion, cf. ATF 113 II 406),

qu'il convient dès lors de procéder en application de la théorie dite de la «double pertinence» et d'examiner la compétence de la chambre de conciliation en matière de bail selon les allégués, moyens et conclusions du demandeur, sauf si celui-ci commet un abus de droit (arrêt du TF du 03.05.2016 [4A_573/2015] cons. 5.2.1 et les références citées ; Lachat/Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 61 note de pied 72, étant précisé que la décision genevoise citée par les auteurs, publiée in DB 2004 no 24, ne concerne pas l'existence ou non du bail, mais la distinction entre contrat de bail déterminé et indéterminé),

qu'en l'espèce, le demandeur a ouvert action par un courrier daté du 28 juillet 2022 comprenant diverses annexes,

que, dans le courrier précité, le demandeur a requis l'annulation de l'avis de résiliation du bail à loyer reçu le 19 juillet 2022, qu'il a précisé que les locaux étaient loués pour un usage commercial uniquement, le bail initial signé par les parties n'étant «pas conforme aux baux commerciaux» et qu'il a soutenu que ce bail devrait être requalifié en un bail conforme à l'usage des locaux et, partant, prévu pour une durée de cinq ans,

qu'il résulte du document intitulé «Bail à loyer» signé par les parties le 29 décembre 2021, fourni par le demandeur, que l'objet du bail consistait en un entrepôt d'environ 128 m² (ch. 1), que les locaux étaient destinés au «Stockage de marchandises diverses non dangereuses et légales» (ch. 2), que le local était loué en l'état sans eau, sans chauffage, sans électricité (ch. 4, par. 1) ■ le locataire étant toutefois autorisé à demander la pose d'un compteur électrique au Groupe E ou à un électricien agréé (p. 2, «Acceptation de travaux») ■ et qu'il était loué «uniquement comme entrepôt et ne [devait] pas être utilisé pour une autre activité» (ch. 4, par. 2),

qu'il résulte aussi du dossier que, par courrier du 17 juillet 2022, le bailleur a demandé au locataire de libérer l'entrepôt au plus tard le 31 juillet 2022 ; que, dans son courrier du 27 juillet 2022, le locataire a communiqué au bailleur qu'il lui avait pourtant expliqué lors de leur première rencontre (et confirmé à maintes reprises par SMS) que le hangar était destiné à une activité commerciale de longue durée ; que des aménagements intérieurs avaient été réalisés et qu'ils étaient durablement fixés au sol ; qu'il n'était dès lors pas envisageable de renoncer à l'usage du bâtiment après six mois ; que les conditions d'utilisation du local avaient été respectées et qu'aucune dégradation ou modification n'avait été effectuée sans l'accord du bailleur ; qu'il convenait de considérer que le bail était de nature commerciale et que le locataire saisissait par prudence la chambre de conciliation en matière de bail,

qu'il ressort des allégués et des moyens de preuve déposés par le demandeur que le contrat conclu entre les parties le 29 décembre 2021 visait initialement à stocker des marchandises et qu'à partir du 27 juillet 2022 (soit après la résiliation qui lui avait été notifiée par le bailleur) il a entendu le requalifier en contrat de bail commercial,

qu'en l'état, on ne voit pas comment il serait possible d'opérer la requalification sollicitée par le demandeur, celui-ci n'alléguant même pas, dans sa demande du 28 juillet 2022, les éléments factuels qui permettraient de comprendre que les parties sont convenues ■ explicitement ou même tacitement ■ de passer d'un contrat visant le stockage de marchandises à un contrat de bail portant sur un local commercial,

que, dans son courrier du 27 juillet 2022, le demandeur a certes affirmé qu'il avait expliqué au bailleur que le local était destiné à une activité commerciale de longue durée et

qu'il lui avait envoyé en ce sens des confirmations par SMS, mais qu'il n'a pas allégué que le bailleur aurait effectivement consenti à la conclusion d'un contrat de bail ; qu'il ressort en outre (a contrario) de ce courrier (même si le recourant a soutenu le contraire dans son recours) que le bailleur n'avait jamais vu les machines utilisées en lien avec la prétendue activité du demandeur (puisque celui-ci a écrit au bailleur qu'il était «invité en tous temps à() constater de visu» que son «activité commerciale [était] 100% légale»),

qu'en conclusion, sur la base des allégués et des moyens de preuve produits par le demandeur, il convient de retenir que le contrat ne vise pas la remise de l'usage d'un local commercial,

qu'il n'est ainsi pas nécessaire de se demander si, selon le critère prévu par la théorie des faits de double pertinence, le demandeur a commis un abus de droit,

qu'en conséquence, la chambre de conciliation en matière de bail n'était pas compétente matériellement et qu'il lui incombait ■ comme elle l'a fait ■ de transmettre la cause à la chambre de conciliation «ordinaire»,

que la première juge a ainsi rendu une décision d'irrecevabilité, en se conformant aux règles posées par le Tribunal fédéral en application de la théorie de la double pertinence,

qu'en conséquence, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable,

que, par courrier du 26 septembre 2022 de son mandataire, le recourant a sollicité l'assistance judiciaire,

qu'il est exclu de lui accorder l'assistance judiciaire pour une activité (celle de son mandataire) vouée à l'échec (cf. supra en lien avec l'article 326 CPC ; art. 117 let. b CPC), étant au demeurant précisé que le formulaire intitulé «Requête d'assistance judiciaire», lacunaire (notamment s'agissant des moyens de preuve), est impropre à convaincre de l'indigence du recourant (cf. art. 117 let. a CPC ; sur le devoir de collaboration accru du requérant représenté par un avocat, cf. arrêts du TF du 03.03.2021 [5A_1012/2020]cons. 3.2.3 ; du 15.08.2017 [5A_502/2017]cons. 3.2),

que le recourant, qui succombe, supportera les frais de la procédure de recours, arrêtés à 350 francs,

qu'il n'est pas alloué de dépens à l'intimée qui n'a pas été invitée à se déterminer (art. 322 al. 1 CPC),

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

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable.
2. Rejette la requête du 26 septembre 2022 du recourant visant l'octroi de l'assistance judiciaire.
3. Met à la charge du recourant les frais de la procédure de recours, arrêtés à 350 francs.
4. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 24 octobre 2022

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