

NE_GERICHTE ARMC.2024.90 vom 2. Mai 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2024.90

FR: NE_GERICHTE ARMC.2024.90 du 2 mai 2025

IT: NE_GERICHTE ARMC.2024.90 del 2 maggio 2025

Volltext

A.a) Le 5 décembre 2024, A. _____ a saisi le Tribunal civil d'une requête en expulsion par voie de cas clair contre B. _____. À l'appui, il alléguait être le bailleur d'un appartement situé à la rue [aaa] à Z. _____, loué à la prénommée ; que cette dernière avait rencontré des retards dans le paiement du loyer, dès février 2024 ; que par lettre du 17 mai 2024, elle avait été mise en demeure, sous peine de résiliation du bail, de payer dans les 30 jours le montant des loyers en souffrance, soit 2'625 francs ; que durant le délai comminatoire, la locataire n'avait versé que 1'800 francs ; que par formule officielle du 29 juillet 2024, le bailleur avait résilié le bail pour le 31 août 2024 ; que la locataire n'avait pas quitté les locaux pour cette date, mais saisi la Chambre de conciliation. A. _____ concluait notamment à l'expulsion de la locataire et à ce qu'elle soit condamnée à lui payer 35 francs «par jour d'occupation illicite des objets loués à compter du 1er décembre 2024 et jusqu'à la libération effective de ceux-ci».

b) Le 11 décembre 2024, la juge civile a convoqué les parties à une audience fixée le 17 janvier 2025. Le même jour, elle a requis de A. _____ le paiement dans les vingt jours d'une avance de frais de 500 francs «pour ce qui est de la conclusion en indemnité pour occupation illicite».

B.a) A. _____ recourt contre cette dernière décision le 20 décembre 2024, en concluant, avec suite de dépens, à titre superprovisionnel et provisionnel, à l'octroi de l'effet suspensif au recours ; au fond, à l'annulation de la décision attaquée ; à ce qu'il soit statué sans frais. Le recourant fait valoir, en substance, que l'indemnité pour occupation illicite a son fondement dans le contrat de bail, de sorte que la procédure est gratuite, en vertu de l'article 56 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative (LTFrais, RSN 164.1).

b) Par ordonnance du 27 décembre 2024, le président de l'Autorité de céans a suspendu l'exécution de la décision querellée.

c) Le tribunal civil a transmis son dossier le 3 janvier 2025, sans formuler d'observations.

d) Invitée à se déterminer, B. _____ n'a pas réagi dans le délai imparti.

e) Lors de l'audience qui s'est tenue le 17 janvier 2025 devant le Tribunal civil, les parties ont passé un arrangement prévoyant notamment qu'un délai au 28 février 2025 au plus tard était fixé à B. _____ pour quitter l'appartement de la rue [aaa] et en restituer les clés, et que la même s'engageait à payer à A. _____ 50 francs par mois dès février 2025 «en remboursement du solde de l'arriéré de loyer et d'occupation illicite des locaux (après déduction de la garantie), soit CHF 3'000.00, en sus de l'indemnité pour occupation illicite des locaux de février 2025». La juge civile précisait qu'une décision séparée sur les frais serait rendue à réception de l'arrêt de l'Autorité de céans relative à la demande d'avance de frais.

C O N S I D É R A N T

1.a) Conformément à l'article 103 CPC, les décisions relatives aux avances de frais et aux sûretés peuvent faire l'objet d'un recours. Ces décisions comptent parmi les ordonnances d'instruction visées par l'article 319 let. b CPC (Jeandin, in: CR CPC, 2^eéd., n. 14adart. 319), de sorte que le recours écrit et motivé doit être déposé dans les dix jours à compter de la notification de la décision querellée (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

b) Déposé dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

2. En l'espèce, dès lors que le fond de la cause a fait l'objet d'un règlement devant le tribunal civil, la requête d'avance de frais n'a plus de raison d'être et le recours a perdu son objet. En pareil cas, la cause est rayée du rôle par décision du tribunal (art. 242 CPC) ; le juge déclare alors l'affaire terminée, par une décision statuant sur les frais judiciaires et dépens, qui doivent être répartis selon la libre appréciation du juge (art. 107 al. 1 let. e CPC) ; il doit alors prendre en compte les circonstances de fait, afin d'examiner entre autres les questions relatives à l'origine de la procédure, au sort prévisible du procès et à la responsabilité des parties pour les circonstances ayant conduit à la perte d'objet du procès (RJV 2018 p. 363cons. 4a).

3. Les frais judiciaires comprennent les émoluments forfaitaires de conciliation et de décision, ainsi que les frais d'administration des preuves, de traduction et de représentation de l'enfant (art. 95 al. 2 CPC). Ils sont en principe répartis en fonction du sort de la cause (art. 106 CPC). Selon l'article 98 CPC, dans sa teneur en vigueur au moment du prononcé querellé, le tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés. En règle générale, selon l'article 104 al. 1 CPC, le montant des frais judiciaires est arrêté définitivement dans la décision finale, d'après le tarif cantonal autorisé par l'article 96 CPC. Au moment de réclamer une avance conformément à l'article 98 CPC, le juge doit donc évaluer les frais présumables en tenant compte du tarif.

L'article 114 CPC énumère une série de litiges pour lesquels il n'est pas perçu de frais judiciaires dans la procédure au fond. L'article 116 al. 1 CPC aménage la possibilité pour les cantons de prévoir des dispenses de frais plus larges que celles prévues par le droit fédéral. Le législateur neuchâtelois a fait usage de cette faculté en prévoyant qu'«en matière de bail à loyer portant sur des habitations, il n'est perçu ni frais judiciaires ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation» (art. 56 de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [LTFrais, RSN 164.1]).

L'objet de la procédure de recours portait sur l'application de cette disposition au litige relatif à la question de savoir si une indemnité pour occupation illicite est due ou pas et le cas échéant à quelle hauteur, question qui survient dans le cadre d'une requête en expulsion par voie de cas clair déposée par un bailleur contre sa locataire. Afin de statuer sur les frais de la présente procédure, il convient d'examiner quel aurait été le sort du recours s'il avait conservé son objet.

4. À la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux loués (art. 267 al. 1 CO). S'il ne s'exécute pas de son plein gré, le bailleur peut, sur la base de cette disposition, ouvrir contre lui une action en expulsion (action personnelle en restitution de la chose louée ; Lachat & al., Le bail à loyer, éd. 2019, p. 1050 ; Aubert, CPra Bail, n. 47adart. 267 CO). Cette action est une action condamnatoire par laquelle le bailleur demande au juge de contraindre le

locataire à lui restituer les locaux (arrêt du TF du 23.06.2014 [4A_143/2014]cons. 4.4.1). La restitution des locaux étant la conséquence de la résiliation du bail, l'action en expulsion présuppose que le contrat de bail ait valablement pris fin. Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020]cons. 5.3 et les réf. cit.).

L'action en expulsion fondée sur l'article 267 al. 1 CO formée par le bailleur peut faire l'objet d'une procédure sommaire pour cas clair, sans tentative de conciliation préalable, si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire (art. 257 CPC). Dans les autres cas, elle est soumise à la procédure simplifiée (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 142 III 402cons. 2, 142 III 690cons. 3.1 ; Lachat & al., op. cit., p. 1051 ; Lachat/Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 226).

Selon la jurisprudence fédérale, « [l]e locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail ; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique (). Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire () et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé (). Il n'est pas non plus exclu que l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu () ; tel pourra être le cas, selon les circonstances (), si la chose louée est affectée de défauts (). Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide (). Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que le preneur devra une compensation financière pour l'avoir utilisée après l'extinction du bail () » (arrêt du TF du 22.07.2019 [4A_276/2018]cons. 3.1).

5. En l'espèce, il existe un lien de connexité fondamental entre les conclusions du bailleur découlant de par leur nature du droit du bail (requête en expulsion de la locataire, dont le traitement suppose de trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail) et celles tendant à la condamnation de l'adverse partie à lui verser une indemnité pour occupation illicite, en ce sens que c'est en vertu d'un contrat de bail dont aucune des parties ne conteste la validité que B. _____ a commencé à occuper les locaux et que la question de savoir si elle a occupé illicitement ces locaux dépend de celle de la validité de la résiliation du bail. Dans la situation d'espèce, le recours à la notion de rapport contractuel de fait se justifie, au sens de la jurisprudence citée plus haut, et cela implique d'appliquer l'article 56 LT également au volet de la requête du 5 décembre 2024 tendant en l'octroi d'une indemnité pour occupation illicite. Ceci est conforme à l'idée qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail (cf. arrêt du TF du 22.07.2021 [4A_66/2021]cons. 5.2 et les arrêts cités). Cette interprétation est par ailleurs conforme à la volonté du législateur cantonal de faciliter l'accès à la justice dans les litiges

relatifs à des baux portant sur des locaux d'habitation. Dans la situation d'espèce, il serait illogique que cet accès soit rendu plus difficile en rapport avec les prétentions élevées par le bailleur à partir d'une certaine date, alors que l'occupation des lieux s'est faite par la même personne de manière continue pour l'ensemble des prétentions. La solution n'aurait pas été la même dans le cas d'une action en indemnisation pour occupation illicite dirigée contre un squatteur ou si le bailleur, après avoir été en demeure de reprendre la chose louée, avait laissé celle-ci délibérément à disposition de la locataire. Le critère de la connexité a également été considéré comme déterminant, en rapport avec la question de la possibilité de percevoir des frais judiciaires, dans un arrêt du 31 août 2018 par lequel l'Autorité de céans a considéré, dans les litiges relevant des articles 113 al. 2 et 114 CPC (litiges portant sur des assurances complémentaires à l'assurance-maladie sociale), que la procédure de preuve à futur était gratuite, s'agissant des frais judiciaires (RJN 2018 p. 363). Dans ces conditions, l'autorité précédente ne pouvait à première vue pas légitimement requérir le versement d'une avance de frais.

6. La gratuité au sens de l'article 56 LT Frais s'applique tant à la procédure de première instance qu'aux procédures cantonales de recours et d'appel (arrêts de la Cour d'appel civile du 03.05.2023 [CACIV.2023.26] cons. 5 ; du 16.02.2023 [CACIV.2022.85] cons. 6). La présente procédure ne donnera dès lors pas lieu à la perception de frais judiciaires.

7. L'article 56 LT Frais concerne les frais judiciaires, au sens de l'article 95 al. 2 CPC, et non les dépens, au sens de l'article 95 al. 3 CPC.

Selon la règle générale de l'article 106 CPC, les dépens doivent être mis à la charge de la partie succombante. La partie qui succombe à l'issue d'une procédure de recours est d'abord celle qui a pris des conclusions dans cette procédure et qui subit leur rejet (ATF 119 Ia 1 cons. 6b) ; il s'agit aussi de la partie qui n'a pas pris de conclusions, en s'abstenant ou en omettant de procéder, ou en déclarant s'en remettre à justice, si la procédure de recours aboutit à l'annulation ou à la réforme d'une décision que cette partie a sollicitée et obtenue devant l'autorité précédente (ATF 128 II 90 cons. 2b et 2c ; 123 V 156). En revanche, lorsque la procédure de recours aboutit seulement à redresser une erreur que la partie intimée n'a en aucune manière provoquée, et que cette partie ne s'est pas opposée à la correction, ladite partie n'est pas réputée succomber et il ne lui incombe pas d'assumer les frais et dépens de cette procédure (arrêts du TF du 08.03.2018 [4D_69/2017] cons. 6 et du 24.07.2017 [5A_932/2016] cons. 2.2.4 et les réf. cit.).

En l'espèce, l'erreur de la première juge n'est pas imputable à B. _____, laquelle n'a pas participé à la procédure de recours. Elle ne saurait donc être considérée comme partie succombante, au sens de l'article 106 al. 1 CPC. Les dépens de la cause seront supportés par l'État, comme le permet l'article 107 al. 2 CPC en pareille situation (Hofmann/Baeckert, in BK-ZPO, n. 11 ad art. 107 : erreur du juge, causée sans la faute de la partie qui peut prétendre à des dépens et partie adverse qui ne s'est pas prononcée ; arrêt de la Cour d'appel civile du 11.03.2025 [CACIV.2025.7] cons. 7).

L'appelant n'ayant pas déposé de mémoire d'honoraires, l'indemnité sera arrêtée sur la base du dossier, en fonction du temps nécessaire à la cause, de sa nature, de son importance, de sa difficulté, du résultat obtenu et de la responsabilité encourue par le représentant (art. 58 al. 2 et 64 al. 2 LT Frais). Dès lors que l'activité nécessaire du mandataire pour les besoins de la procédure de recours a consisté essentiellement en la rédaction d'un mémoire de 4 pages et d'une demande de dispense d'avance de frais d'une page, l'indemnité sera

arrêtée à 700 francs, débours et TVA compris.

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

1. Dit que la procédure est devenue sans objet et raye la cause du rôle.

2. Statue sans frais judiciaires.

3. Alloue au recourant une indemnité de 700 francs, à la charge de l'État.

Neuchâtel, le 2 mai 2025

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