

NE_GERICHTE ARMC.2025.38 vom 9. Mai 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2025.38_d20250509

FR: NE_GERICHTE ARMC.2025.38 du 9 mai 2025

IT: NE_GERICHTE ARMC.2025.38 del 9 maggio 2025

Regeste

Bail. Indemnité pour occupation illicite des locaux : avance de frais.

Erwägungen

E. 1

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 e éd. 2019, n. 14 ad art. 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). Déposé dans les formes et délai légaux, le recours est recevable. Selon le registre du commerce, A. _____ est une société en nom collectif (SNC). En vertu de l'article 562 CO, celle-ci peut, sous sa raison sociale, acquérir des droits et s'engager, actionner et être actionnée en justice. La recourante a donc bien la qualité pour recourir.

E. 2

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). Le tribunal peut en principe exiger du demandeur une avance à concurrence de la moitié des frais judiciaires présumés, la totalité pouvant cependant l'être en procédure sommaire (cf. art. 98 al. 1 et 2 let. c CPC). 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'objet de la procédure de recours porte sur l'application de l'article 116 CPC, qui aménage la possibilité pour les cantons de prévoir des dispenses de frais plus larges que celles prévues par l'article 114 CPC. 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]). Se pose dès lors la question de l'application de cette dernière disposition aux litiges relatifs à l'éventuelle indemnité pour occupation illicite due par le locataire au bailleur. 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 ; cf. aussi arrêt du TF du 22.07.2021 [4A_66/2021] cons. 5.2). Fondée sur cette jurisprudence, l'ARMC a retenu ce qui suit, dans un arrêt du 2 mai 2025 (ARMC.2024.90 , cons. 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 [la locataire] 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 LTFrais également au volet de la requête du [...] 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. 383). » La situation n'est pas différente en l'espèce. Dans ces conditions, l'autorité précédente n'était pas autorisée à requérir le versement d'une avance de frais. Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée.

E. 3

La gratuité au sens de l'article 56 LTFrais 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.

E. 4

L'article 56 LTFrais 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'intimé n'est pas à l'origine de l'erreur ici corrigée et il ne s'est pas opposée à la correction. Il n'est dès lors pas une partie succombante aux termes de l'article 106 al. 1 CPC et n'a pas à verser des dépens à la partie recourante.

E. 5

Il s'agit encore de déterminer si l'État, qui gardera à sa charge les frais judiciaires de la procédure de recours, doit allouer des dépens à la partie recourante. Dans un procès civil, que ce soit en première instance ou en instance de recours, il n'est en principe pas possible que le canton puisse être considéré comme la partie qui succombe, et donc que des dépens soient mis à sa charge en vertu de l'article 106 al. 1 CPC, dès lors que le tribunal qui statue sur la cause n'est pas une partie au procès au sens des articles 66 ss CPC. Autre est la situation dans un recours pour retard injustifié, lequel n'est pas dirigé contre la partie adverse, mais contre le tribunal lui-même, qui refuse de statuer ou tarde à le faire dans le cadre du procès civil en cours. Dans ce cas, si le recours est admis, des dépens doivent être mis à la charge du canton en vertu de l'article 106 al. 1 CPC, à moins que, conformément à l'article 116 CPC, le droit cantonal n'ait exonéré le canton de devoir supporter des dépens (ATF 139 III 471 cons. 3.3), étant précisé que le législateur neuchâtelois n'a pas fait usage de cette dernière possibilité. Le Tribunal fédéral considère également que les frais et dépens doivent être mis à la charge du canton lorsque ces frais n'ont pas été causés par les parties, mais qu'ils résultent d'une décision erronée réfutant la compétence de la juridiction saisie (en application de l'art. 107 al. 2 CPC : ATF 138 III 471 cons. 7) ou lorsqu'une partie obtient finalement, devant l'autorité de recours, l'assistance judiciaire qui lui a été refusée (en application de l'art. 106 al. 1 CPC : ATF 140 III 501 cons. 3 et 4). Dans un arrêt du 21 décembre 2015, les juges fédéraux ont indiqué que, dans une procédure n'impliquant qu'une seule partie (comme dans le cas d'une procédure de reconnaissance d'une faillite prononcée à l'étranger [cf. art. 166 ss LDIP]), le canton doit verser à cette partie des dépens lorsqu'elle obtient gain de cause devant l'autorité de recours, sous réserve de l'article 116 CPC (ATF 142 III 110 et les réf. cit.). En revanche, les juges fédéraux ont considéré qu'il n'était pas arbitraire de nier à l'autorité de protection des adultes la qualité de partie adverse

et, partant, de ne pas condamner le canton à verser à la partie concernée une indemnité de dépens en application de l'article 106 al. 1 CPC (ATF 140 III 385 cons. 4.2). Ces arrêts – mentionnés à titre exemplatif – visent des situations présentant des caractéristiques telles qu'elles ont conduit les juges fédéraux à mettre les dépens à la charge de l'État. Il s'agit dès lors, pour l'ARMC, d'identifier si le cas d'espèce révèle des particularités comparables à celles identifiées dans ces arrêts. Pour faire écho aux remarques de la recourante, on précisera qu'il ne s'agit pas, par l'examen qui vient d'être décrit, de déterminer si le cas d'espèce s'inscrit (ou non) dans l'une des hypothèses déjà étudiées par le Tribunal fédéral (ce qui exclurait d'emblée toute prise en charge des dépens par l'État pour un cas n'ayant pas encore été porté devant le Tribunal fédéral, ce qui ne serait effectivement pas admissible, comme le soutient la recourante) ; il s'agit plutôt de dire si le cas examiné peut, en raison de certaines caractéristiques, être attribué (ou non) aux types de cas visés par les juges fédéraux (techniquement, il s'agit d'une analyse typologique fondée sur les précédents [cf. Probst , Die Änderung der Rechtsprechung, 1993, p. 394-395, note de pied n o 76]). En l'espèce, la décision relative à l'avance de frais a été prononcée par la juge civile et elle a été notifiée à la seule requérante (recourante). La question objet de la décision relève essentiellement de la relation entre l'État et la débitrice de l'avance. Celui-là tend à se prémunir contre un défaut de paiement à l'issue de la procédure (cf. Tappy , in CR CPC, 2 e éd. 2019, n. 1 ss ad art. 98). Par nature, la procédure implique une seule partie et elle s'apparente ainsi aux cas dans lesquels l'État peut être considéré comme une partie. En conséquence, les dépens doivent être mis à la charge du canton. Dans son mémoire d'activités du 15 mai 2025, la recourante fait état d'une activité de 04h40. Le poste du 12 mai 2025 (00h10) qui suppose une lecture cursive et, très vraisemblablement, l'envoi à la cliente d'une copie de la décision accordant l'effet suspensif ne peut être comptabilisé. Le temps consacré à la rédaction du recours (04h30) est un peu excessif si l'on tient compte du fait que le Tribunal fédéral a indiqué explicitement sur quelle base l'indemnité pour occupation illicite pouvait être exigée (« rapport de fait assimilable au bail » ; cf. arrêt du 22.07.2019 précité cons. 3.1) et que l'un des mandataires de la recourante avait déjà connaissance de l'interprétation faite par l'autorité de recours de la portée de l'article 56 LTFrais (cf. mémoire de recours p. 5 et le renvoi à la cause ARMC.2021.45). Dans ces conditions, une durée de 3h00 pour la rédaction du mémoire de recours paraît raisonnable et justifiée. Les honoraires se montent dès lors à 900 francs (3 x 300 francs). Il convient d'y ajouter les frais forfaitaires (10 %, soit 90 francs) et la TVA (8,1 %, soit 80.20 francs). Une indemnité de dépens de 1'070.20 francs sera ainsi allouée à la recourante, à la charge de l'État.

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