

## **NE\_GERICHTE CACIV.2014.61 vom 14. Januar 1999**

NE Tribunal cantonal, 1999-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2014.61\\_d19990114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2014.61_d19990114)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2014.61 du 14 janvier 1999

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2014.61 del 14 gennaio 1999

### **Regeste**

Occupation illicite. Revendication. Cas clair. Représentation.

### **Volltext**

Neuchâtel Tribunal Cantonal Cour Civile, Cour d'appel 19.09.2014 CACIV.2014.61 (INT.2014.305)

Occupation illicite. Revendication. Cas clair. Représentation.

A. Il n'est pas contesté que, selon le bail à loyer pour locaux commerciaux du 14 janvier 1999, modifié (quant à la personne du preneur) par avenant du 19 mai 2004, X. a loué à A. SA un local d'environ 80 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis [...], à Neuchâtel, à l'usage de magasin d'objets d'art. Il ressort toutefois du dossier, en particulier d'une lettre adressée par X. au mandataire de l'intimée, le 9 janvier 2014, que le premier nommé affirme louer non seulement le local précité, mais un autre dans le même immeuble, ainsi que leurs surfaces d'entreposage. B. Par acte notarié du 24 septembre 2013, Y. SA a acheté à A. SA en liquidation, représentée par l'office des poursuites du canton de Neuchâtel, toutes les unités de propriété par étage de l'immeuble sis [...] à Neuchâtel. Le contrat précisait qu'en vertu de l'article 261 CO, les baux à loyer passaient « de plein droit à l'acquiesse », avec référence à l'état locatif établi par la gérante légale au 23 septembre 2013, dont on ignore la teneur sur le point considéré. Par courrier du 9 décembre 2013, le mandataire de Y. SA a invité X. à restituer, le 10 janvier 2014, la surface d'entreposage qu'il utilisait sans droit, à son avis. Le 9 janvier 2014, X. a répondu qu'il louait, depuis 1998 et 1999, deux locaux commerciaux – et non un seul –, ainsi que « leurs surfaces d'entreposage en sous-sol ». C. Le 29 avril 2014, Y. SA a adressé au tribunal régional une « requête en expulsion par cas clair », dans laquelle elle alléguait que X., locataire d'une surface commerciale, occupait sans droit un entrepôt au sous-sol, sans payer de loyer pour cet objet, de sorte qu'elle requérait son expulsion en application de l'article 267 CO. Une audience a été convoquée le 2 juin 2014, pour débattre de ladite requête, par pli du 5 mai 2014. A l'audience, c'est le frère de l'intimé, B., qui a comparu en son nom, en produisant une procuration datée du même jour et signée de X. La requérante s'est opposée à une telle représentation et, selon le procès-verbal d'audience, le juge a invité, après une brève discussion avec les parties, B. à quitter la salle, suite à quoi Me E. a confirmé les conclusions de la requête. D. Par décision du 2 juin 2014, expédiée le 4 juin 2014, le juge du tribunal civil a fait entièrement droit à la requête d'expulsion et imparti à X. un délai au 20 juin 2014 pour quitter les lieux, en mettant à sa charge les frais de justice ainsi qu'une indemnité de dépens de 600 francs. Après demande de motivation de la décision, présentée le 10 juin 2014, le juge a expédié le 18 juin 2014 sa décision motivée, laquelle retient que l'intimé « n'a pour sa part pas procédé valablement, qu'il n'allègue par là-même pas – et justifie moins encore, ne serait-ce que sous l'angle de la vraisemblance – être au bénéfice

d'un droit, réel et personnel, susceptible de faire obstacle à la revendication de la requérante ». E. Par mémoire du lundi 30 juin 2014, X. déclare interjeter appel – et subsidiairement recours – contre la décision qui lui a été notifiée le 19 juin précédent. S'agissant de la valeur litigieuse, il allègue louer deux locaux commerciaux, assortis l'un et l'autre d'une cave, bien qu'à l'origine les baux ne l'aient pas mentionné ; il précise que « sous l'égide de la Régie C., les deux caves ont été rendues [recte : réunies ?] afin que le locataire puisse jouir et utiliser une seule cave non cloisonnée », de sorte qu'il convient de prendre en considération les loyers des deux locaux commerciaux, de 1'000 francs et 500 francs par mois respectivement, et qu'un intervalle de six mois et vingt jours suffirait à atteindre le seuil critique de 10'000 francs, selon le critère retenu par la jurisprudence, soit « la valeur de l'usage de la chose louée dont bénéficie le locataire, entre le terme de résiliation et la date prévisible de l'exécution forcée ». Sur le fond, il requiert l'annulation de la décision attaquée et invite la Cour à « rendre une nouvelle décision au sens des considérants ci-dessous », subsidiairement à renvoyer la cause en première instance. Il conteste que le premier juge ait pu suivre les règles applicables au cas clair, l'évolution des relations juridiques portant sur l'usage de la cave en question exigeant au contraire l'administration de diverses preuves testimoniales. Il se plaint par ailleurs d'une violation de son droit d'être entendu, vu l'exclusion de son frère comme représentant à l'audience, pour un motif dont le juge ne rend nullement compte dans sa décision. F. Dans sa réponse du 18 août 2014 à l'appel, Y. SA renonce à requérir l'exécution anticipée de la décision attaquée. Elle soutient que X. a fait défaut en première instance et ne s'est pas fait relever de ce défaut, de sorte que ses allégués et moyens de preuve invoqués en appel sont tardifs et irrecevables. Sur le fond, elle relève que l'appelant ne peut se prévaloir d'aucun titre d'occupation du local d'entreposage, alors qu'il est inconcevable que des locaux d'une telle surface aient été mis à disposition de l'appelant par la gérance légale, sans avenant et gratuitement, tandis que l'immeuble était l'objet d'une procédure de réalisation forcée. C O N S I D E R A N T 1. Comme indiqué dans l'ordonnance du 14 juillet 2014, la cause en évacuation introduite le 29 avril 2014, au motif que l'appelant occuperait sans aucun droit le local litigieux, doit s'analyser comme une procédure en revendication, au sens de l'article 641 CC . En effet, l'acquéreur d'un immeuble qui affirme qu'un tiers occupe de façon illicite tout ou partie de celui-ci émet à son égard une revendication (voir en ce sens l'arrêt du Tribunal fédéral du 05.04. 2011 [4A\_18/2011 ], dans une cause faisant suite à la vente d'un immeuble, ainsi que l'arrêt du 22.08.2013 [4A\_141/2013 ], dans un cas d'évacuation de logement). Le fait que par ailleurs, les parties soient liées par une ou plusieurs relations de bail au sujet d'autres locaux n'y change rien. La valeur litigieuse d'une telle contestation correspond, selon la jurisprudence précitée, à la valeur de la chose revendiquée, sous déduction de l'hypothèque qui la grève. Pour Bohnet (note relative au premier arrêt précité, RSPC 2011 p. 298), il faudrait plutôt, lorsque seul l'usage de l'immeuble est disputé, comparer la valeur du bien avec ou sans occupant, en tenant compte de la prétention émise par cet occupant, mais la prise en considération de prétentions de caractère personnel semble contraire à la nature de l'action en revendication, indissociable des droits réels. En l'espèce, l'estimation précise de la valeur de la cave litigieuse est impossible, ce d'autant que Y. SA n'a fait aucune mention de sa désignation cadastrale. Toutefois, l'acte de vente ne désigne que deux parcelles destinées, en sous-sol, à l'affectation de dépôt pour commerces, soit les parts de PPE no [a] (de 72 m<sup>2</sup>) et no [b] (d'une surface totale de 254 m<sup>2</sup>). La valeur des dépôts est certes liée, selon toute vraisemblance, à celle des commerces qu'ils peuvent desservir, mais de tels locaux commerciaux, au centre de Neuchâtel, ont

assurément une valeur supérieure à 10'000 francs, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 2. Le mémoire du 30 juin 2014 est intervenu en temps utile et il respecte les formes légales, malgré l'imprécision de sa deuxième conclusion principale (« ...et rendre une nouvelle décision au sens des considérants ci-dessous »), laquelle n'a, comme on le verra plus loin, pas de portée décisive en fin de compte. L'appelant n'a pas à proprement parler fait défaut en première instance, comme le soutient l'intimée. Techniquement, en effet, une partie est défaillante si elle « ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître » (art. 147 al. 1 CPC) mais en l'occurrence, la citation expédiée le 5 mai 2014 indiquait, conformément à l'usage en procédure sommaire (et contrairement à la règle posée à l'article 234 al. 2 CPC, en procédure ordinaire), qu'une décision pourrait être rendue même en l'absence des parties. La comparution était donc facultative. Quoi qu'il en soit, un éventuel défaut ne priverait nullement la partie défaillante d'interjeter appel (Tappy, Les décisions par défaut, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 438, N. 95). L'appel est donc recevable. 3. En se plaignant d'une violation de son droit d'être entendu, par le fait que son frère n'a pas pu faire valoir ses arguments, en dépit d'une procuration, l'appelant invoque implicitement une violation des règles relatives à la représentation en procédure. Ce grief est manifestement bien fondé. Comme le souligne le Message du 28 juin 2006 (p. 6893), le principe posé par l'article 66 du Projet CPC (devenu l'article 68 de la loi) est que « la personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès par une personne de son choix (al. 1). En principe, toute personne de confiance a vocation de la représenter. Le brevet d'avocat n'est requis que des personnes exerçant professionnellement la représentation en justice ». Le critère de la représentation professionnelle tient dans son caractère rémunérateur, à l'inverse d'un simple défraiement (Sterchi, Commentaire bernois, N. 6 ad art. 68 CPC). En l'espèce, rien n'indique que le frère de l'appelant exerce la représentation en justice à titre professionnel et le premier juge ne s'exprime nullement à ce sujet. Tout porte à croire, au contraire, que B. représentait son frère parce qu'il a un intérêt, au moins aussi grand que lui à l'usage du local en question, en tant qu'associé-gérant de D. Sàrl, laquelle paie le loyer du local commercial formant la cellule 12, ce dont l'intimée entendait d'ailleurs tirer parti, dans son courrier du 8 mai 2014 déposé à l'audience du 2 juin 2014. Rien n'indique non plus qu'il n'ait pas été en mesure de défendre convenablement les intérêts de la partie intimée à la procédure d'expulsion. C'est donc en violation de l'article 68 CPC que le premier juge n'a pas admis une telle représentation, sans parler d'une invitation à quitter la salle d'audience qui laisse perplexe, la cause étant à l'évidence soumise au principe de publicité (art. 54 CPC). Comme la décision attaquée s'appuie sur le défaut d'allégué et de preuves résultant de ce que l'intimé n'aurait « pas procédé valablement », la violation du droit d'être entendu est patente et elle entraîne l'admission de l'appel. 4. Sur le fond, l'appelant conteste l'application de la procédure de cas clair, « les conditions cumulatives légales n'étant pas réunies », ce dont il paraît déduire que des preuves auraient dû être administrées et eussent conduit au rejet de la requête. Au vu du dossier – y compris les allégations formulées dans l'appel, vu la violation du droit d'être entendu retenue plus haut -, c'est effectivement à tort que l'intimée a ouvert action en procédure sommaire de cas clair (art. 257 CPC). Comme rappelé par la jurisprudence (voir notamment l'arrêt du Tribunal fédéral du 16.06.2014 [4A\_68/2014]), l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur et il est susceptible de preuve immédiate « lorsque les faits sont établis sans retard et sans trop de frais », soit en règle générale par la production de titres, mais avec la précision que la simple vraisemblance ne suffit pas et qu'une preuve certaine (ou du moins une preuve au

sens plein du terme) est nécessaire. En l'espèce, il ressortait de la requête d'expulsion elle-même que l'intimé contestait occuper l'entrepôt sans droit (ce que précisait la lettre du 9 janvier 2014, jointe à la requête). Le seul fait que la cave ne soit pas mentionnée dans le bail produit (qui ne donnait d'ailleurs qu'une image incomplète des relations de bail, à en croire l'autre contrat joint à l'appel) ne constituait pas une preuve indiscutable de l'absence de tout droit d'occupation, vu le contexte. En effet, il ressort sans discussion du dossier que l'appelant occupe, en tant que preneur, un local commercial dans l'immeuble en cause, depuis une quinzaine d'années, alors que l'intimée vient d'acquérir l'immeuble et ne connaît sans doute pas - du moins n'affirme-t-elle pas le contraire - l'évolution des relations juridiques intéressant les occupants. De toute évidence, on est très loin d'une situation de « squat » et, contrairement à l'affirmation de l'intimée, il n'est pas inconcevable que dans le cadre d'une gérance légale de longue durée, portant sur un immeuble connaissant apparemment un échec commercial, des concessions même importantes aient été faites aux preneurs pour maintenir leur présence dans les lieux. En tous les cas, le contraire n'était aucunement prouvé par les documents joints à la requête, dès lors qu'un bail peut être conclu de manière tacite, par actes concluants (arrêt du Tribunal fédéral du 01.05.2012 [4A\_188/2012]). L'évacuation de la cave occupée par l'appelant ne pouvait donc être ordonnée en procédure sommaire de cas clair et la question de l'inclusion, ou non, de la cave dans les baux de locaux commerciaux exige sans doute l'audition de témoins, ou du moins la production de correspondance ou autres titres qui existent peut-être mais n'ont aucunement été mentionnés jusqu'à ce jour. Sur cette base, le premier juge n'aurait pas dû entrer en matière (art. 257 al. 3 CPC) et la Cour d'appel doit prononcer d'office une telle irrecevabilité, même si les conclusions de l'appelant manquent de clarté sur ce point.

5. Vu l'issue de la cause, l'intimée supportera les frais de justice des deux instances, ainsi qu'une indemnité de dépens pour la procédure d'appel. Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE 1. Admet l'appel et annule la décision attaquée. 2. Statuant elle-même, déclare irrecevable la requête d'expulsion en procédure de cas clair. 3. Condamne l'intimée aux frais de justice de première instance, qu'elle a avancés par 200 francs, et à ceux d'appel, avancés par l'appelant à raison de 400 francs. 4. Condamne l'intimée à verser à l'appelant une indemnité de dépens d'appel de 800 francs. Neuchâtel, le 19 septembre 2014 Art. 641 CC Eléments du droit de propriété I. En général 1 1 Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi. 2 Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation. 1 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 4 oct. 2002 (Animaux), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2003 (RO 2003 463 ; FF 2002 3885 5418). Art. 68 CPC Représentation conventionnelle 1 Toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. 2 Sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel: a. dans toutes les procédures, les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice devant les tribunaux suisses en vertu de la loi fédérale du 23 juin 2000 sur la libre circulation des avocats 1 ; b. devant l'autorité de conciliation, dans les affaires patrimoniales soumises à la procédure simplifiée et dans les affaires soumises à la procédure sommaire, les agents d'affaires et les agents juridiques brevetés, si le droit cantonal le prévoit; c. dans les affaires soumises à la procédure sommaire en vertu de l'art. 251, les représentants professionnels au sens de l'art. 27 LP 2 ; d. devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail, les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit. 3 Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration. 4 Le tribunal peut ordonner la comparution personnelle des parties qui sont représentées. 1 RS 935.61 2 RS 281.1 Art. 257 CPC 1 Le tribunal admet

l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. 2 Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office. 3 Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

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