

NE_GERICHTE CACIV.2014.65 vom 18. Dezember 2014

NE Tribunal cantonal, 2014-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2014.65

FR: NE_GERICHTE CACIV.2014.65 du 18 décembre 2014

IT: NE_GERICHTE CACIV.2014.65 del 18 dicembre 2014

Erwägungen

E. 1

Ordonne aux sociétés A. SA, B. Sàrl et C. SA de libérer les locaux qu'elles occupent actuellement en l'immeuble xxxx à X. (NE).

E. 2

Précise que les requises devront procéder dans les 20 jours suivant l'entrée en force de la présente ordonnance ou le prononcé d'un jugement au fond et, si elles ne devaient pas s'exécuter, charge le greffe du Tribunal de céans de procéder à l'expulsion des trois sociétés requises.

E. 3

Dans l'hypothèse où les sociétés requises ne quittaient pas les locaux de leur propre initiative et que le greffe devrait mettre en œuvre une procédure d'expulsion, invite D. SA à verser au greffe du Tribunal de céans un montant de CHF 20'000.00 à titre de sûretés et ce, dans les dix jours suivant l'inexécution.

E. 4

Impartit à la requérante un délai de deux mois dès notification de la présente pour ouvrir action au fond. (...)

E. 7

Rejette toute autre ou plus ample conclusion de la requête déposée le 16 juin 2014 ». En bref, le premier juge a considéré que la requérante avait rendu vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable, les requises n'étant au bénéfice d'aucun « droit préférentiel qui justifierait qu'elles puissent continuer d'occuper les locaux de X. (NE) », et que le dossier rendait par ailleurs vraisemblable qu'elles ne s'acquittaient d'aucun montant auprès de la requérante en échange de cette occupation. Le dossier ne fournissant pas non plus d'information particulière à ce sujet, on pouvait « estimer que les requises pourr[aient] déménager dans les vingt jours suivant l'entrée en force de la présente ordonnance ou le prononcé d'un jugement au fond ». Le coût de 20'000 francs allégué par les requises pour un déménagement ne paraissait pas invraisemblable, de sorte que la requérante devait être invitée à verser ce montant, dans l'hypothèse où les requises ne s'exécuteraient pas spontanément. Enfin, il y avait lieu de fixer un délai à la requérante pour ouvrir action au fond. D. A. SA et consorts appellent de cette ordonnance en concluant à son annulation, subsidiairement, pour le cas où l'appel devait être rejeté, à leur condamnation à fournir les sûretés nécessaires à garantir une juste indemnité pour l'occupation des locaux litigieux en lieu et place de prononcer leur expulsion, plus subsidiairement encore à la condamnation de l'intimée à fournir des sûretés mensuelles de 4'000 francs et un montant unique de 20'000 francs. En substance, les appelantes reprochent à l'ordonnance entreprise un défaut

de motivation qui a conduit le premier juge à retenir à tort la vraisemblance d'une atteinte aux droits de l'intimée susceptible de lui causer un préjudice difficilement réparable. L'ordonnance rendue équivaut à l'octroi de mesures d'exécution anticipée d'un éventuel jugement au fond, sans pourtant que l'examen des conditions restrictives mises au prononcé de telles mesures n'ait été fait, la pesée des intérêts en présence qui est exigée en pareil cas ayant en particulier été omise. Ainsi, le premier juge n'a pas tenu compte du fait que les différentes sociétés concernées par la procédure avaient des intérêts intimement imbriqués, qu'elles étaient détenues par les mêmes ayants droit économiques, que l'intimée ne les a jamais mises en demeure de payer un loyer. Il n'a pas examiné quelles pourraient être les chances de succès de l'intimée dans une procédure au fond – bien au contraire, le premier juge ayant faussement affirmé qu'il ne lui appartenait pas, dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles, de déterminer s'il existait ou non un rapport contractuel liant les parties – ni non plus l'imminence de la prétendue menace dirigée contre les intérêts de l'intimée ou encore la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable. Au bénéfice d'un prêt à usage qui n'a pas été dénoncé, les appelantes disposent d'un titre leur permettant d'occuper les locaux litigieux. En conclusion, elles invoquent une fausse application des articles 52ss et 261ss CPC ainsi que 302ss CO. Au terme de sa réponse, l'intimée conclut au rejet de l'appel. Elle souligne qu'il n'existe aucun lien contractuel entre elle et les appelantes, que ces dernières connaissaient parfaitement la situation et qu'elles font preuve d'une mauvaise foi évidente lorsqu'elles prétendent que c'est l'intimée qui aurait dû leur réclamer un loyer ou encore les inviter formellement à quitter les lieux. Son droit de propriété est clairement atteint et les appelantes n'ont à aucun moment offert une quelconque indemnité, avant ou durant la procédure, en contrepartie de l'usage des locaux qu'elles occupent. A cet égard, prise pour la première fois en procédure d'appel, la conclusion subsidiaire des appelantes visant à les condamner à payer une juste indemnité à l'intimée, pour le cas où l'appel serait rejeté, est tardive, elle aurait dû figurer dans la réponse des appelantes à la requête. E. L'exécution de la décision entreprise a été suspendue par ordonnance du 28 août 2014. **C O N S I D E R A N T** 1. L'appel a été interjeté dans le délai de l'article 314 CPC. Il est dirigé contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) prononcée dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse dépasse assurément 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC) : le loyer mensuel du contrat de bail s'élevait à 5'850 francs et il est clair qu'il s'écoulera plus de deux mois entre le prononcé de l'ordonnance entreprise et un départ effectif des appelantes, alors que celles-ci évaluent à 20'000 francs au moins le surcoût d'un éventuel déménagement intervenant dans l'urgence. Pour le surplus dûment motivé (art. 311 al. 1 CPC), l'appel satisfait à ces différentes exigences formelles. 2. En tant que propriétaire des locaux, un bailleur peut demander l'expulsion d'un sous-locataire qui resterait dans les lieux après l'échéance du contrat de bail principal, en fondant son action sur les articles 262 al. 3 CO et 641 al. 2 CC (SVIT romandie, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, n. 36 ad art. 262 et références citées). En l'espèce, il est établi que le contrat de bail principal a pris fin le 30 avril 2014, sans que cette échéance n'ait été contestée. Il s'ensuit que dès le lendemain 1^{er} mai 2014 et quels qu'aient pu être les accords qu'elles avaient passés avec la locataire faillie, les appelées n'avaient plus aucun droit à l'occupation des lieux à opposer à celui du propriétaire à recouvrer la possession de son bien. Peu importe en particulier que l'accord convenu entre les appelantes et la faillie soit qualifié de bail ou de prêt à usage; dans les deux cas, la faillie cédait aux appelées un usage qu'elle détenait uniquement à titre dérivé plutôt qu'originel; la perte par la faillie de son droit d'usage, intervenue avec la résiliation du bail principal, a

nécessairement eu pour conséquence l'impossibilité pour elle de continuer à le céder, à quelque titre que ce soit, aux appelantes qui l'ont donc elles aussi perdu. Ainsi, même si la chronologie des faits ou relations entre les différentes sociétés concernées, directement ou indirectement, par la procédure entamée par l'intimée a pu paraître compliquée ou embrouillée, il n'en demeure pas moins que la situation de fait pertinente pour résoudre la question qui se pose en droit, savoir déterminer si l'intimée est fondée à exiger l'expulsion des appelantes, est claire tout comme l'est la situation juridique. Les conditions d'une application de l'article 257 CPC paraissent ainsi satisfaites. 3. Toutefois, l'intimée n'a pas opté pour la procédure prévue pour les cas clairs. Elle a choisi la voie de mesures provisionnelles rendues avant procès, comme l'autorise l'article 263 CPC. Il est par ailleurs admis que des mesures provisionnelles peuvent être rendues à titre de mesure d'exécution anticipée provisoire d'un jugement à venir, à certaines conditions (ATF 138 III 378 , 131 III 473). Avant d'examiner si les mesures contestées ont été prononcées en conformité des exigences découlant des articles 261ss CPC, il convient de s'interroger sur l'intérêt à faire appel de A. SA et consorts (art. 59 al. 2 let. a CPC). Or telles que les mesures provisionnelles ont été ordonnées le 31 juillet 2014, l'intérêt des appelantes est inexistant. Le chiffre 1 du dispositif de la décision ordonne aux appelantes de libérer les locaux litigieux, le chiffre 2 « [p] récise que les requises devront procéder dans les 20 jours suivant l'entrée en force de la présente ordonnance ou le prononcé d'un jugement au fond » et le chiffre 4 impartit un délai de deux mois à l'intimée pour ouvrir action au fond. Ainsi, de deux choses l'une : (a) dans les deux mois, l'intimée ouvre action au fond et, en vertu de la deuxième branche de l'alternative figurant au chiffre 2 du dispositif de l'ordonnance, les intimées sont autorisées à rester dans les lieux jusqu'au prononcé du jugement ; (b) l'intimée n'agit pas dans les deux mois et, à l'échéance de ce délai, les mesures provisionnelles, donc en particulier l'ordre de libérer les lieux, deviennent ex lege caducs (art. 263 CPC), de sorte que les appelantes peuvent rester sur place, l'intimée ne disposant plus d'aucun titre pour les faire déguerpir. En d'autres termes, les mesures provisionnelles du 31 juillet 2014 en ont le nom mais pas le contenu : vu l'ambiguïté créée par le terme d'exécution alternatif – qui permettait en tout cas aux occupantes d'invoquer le second (le prononcé d'un jugement au fond) pour rester dans les lieux, requérir la suspension de l'exécution (art. 337 al. 2 CPC) et atteindre de toute manière, vu le temps nécessaire à la décision sur ce point, l'échéance du délai de deux mois dont 30 à 40 jours seraient écoulés avant tout débat sur l'exécution (délai d'appel; délai d'exécution spontanée; délai de paiement des sûretés) – elles ne mettaient d'aucune manière un terme provisoire, rapide sinon immédiat, à la présence des appelantes dans les locaux de l'intimée, de sorte que A. SA et consorts n'ont aucun intérêt digne de protection à déposer un appel pour les contester. L'intérêt serait du côté de l'intimée, qui n'a en définitive pas obtenu ce qu'elle escomptait en déposant sa requête de mesures provisionnelles, mais D. SA n'a pas fait appel, se limitant à conclure au rejet de l'appel déposé par ses adversaires. 4. Il suit de ce qui précède que, faute de tout intérêt des appelantes à contester une décision qui leur est particulièrement favorable, l'appel qu'elles ont déposé se révèle irrecevable. En conséquence, les frais et dépens de la procédure d'appel seront mis à la charge solidaire des trois appelantes.