

## **NE\_GERICHTE CACIV.2017.6 vom 26. Juni 2017**

NE Tribunal cantonal, 2017-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2017.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.6)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2017.6 du 26 juin 2017

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2017.6 del 26 giugno 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

En l'espèce, la requête du 11 août 2016 tendait à l'expulsion de Y. des locaux litigieux et, cas échéant, à l'exécution forcée de cette expulsion, au motif que la « situation n'est plus négociable ». La requête ne mentionne pas le souhait des requérants de voir appliquer la procédure de cas clair. Selon la jurisprudence, la procédure de cas clair est une procédure accélérée qui reste une option pour le justiciable. Celui-ci doit la solliciter, ce qui n'implique pas nécessairement d'utiliser les termes « cas clair ». En cas de doute, l'autorité doit interpellier le requérant (ATF 138 III 728 cons. 3.3). En l'occurrence, la première juge n'a pas interpellé les requérants. Elle a convoqué l'audience du 12 septembre 2016 sans faire mention de la procédure de cas clair, qui n'a pas non plus été évoquée lors de l'audience, et si la procédure appliquée correspond bien à la procédure sommaire (en particulier par le fait de citer d'emblée une audience et non d'impartir un délai de réponse écrit – art. 253 CPC pour la procédure sommaire, art. 245 al. 2 CPC pour la procédure simplifiée), il faut constater que son ampleur a été plutôt inhabituelle pour une procédure sommaire, s'agissant des échanges écrits. Cela étant, les deux parties étaient manifestement conscientes que l'examen interviendrait sous l'angle de l'article 257 CPC – du moins infère-t-on cela des observations finales de l'intimé – et c'est sous cet angle que la Cour d'appel procédera à son examen.

#### **E. 4**

En l'espèce, l'appelant affirme l'existence de contestations de fait et soutient, implicitement, que la situation ne peut pas être établie, factuellement et juridiquement, de façon immédiate. Cette opinion ne peut pas être suivie. Les faits déterminants pour l'application de l'article 257d CO et leurs conséquences juridiques sont les suivants : - Le non-paiement des loyers échus : l'intimé admet n'avoir pas payé les loyers des mois de mai à août 2016 (invoquant la compensation sur laquelle il sera revenu ci-dessous). - L'existence d'une commination de résiliation, comme de l'échéance du délai de 30 jours avant résiliation respectant le délai, ne donne pas lieu à contestation et ressort du dossier. L'appelant soutient cependant qu'ils ne peuvent lui être opposés dans la mesure où il ne les a pas reçus. C'est évidemment faux. Ces deux avis lui ont été adressés par courrier recommandé et il admet ne pas les avoir retirés. Dans une situation où le justiciable doit s'attendre à une communication – comme c'est le cas en l'espèce puisque les parties étaient divisées sur plusieurs questions en lien avec le bail et s'étaient en particulier donné rendez-vous pour régler divers problèmes entre les mois de février et de mai 2016 et où le locataire avait décidé de ne plus payer son loyer sans le consigner (malgré les défauts qu'il allègue) –, les envois sont réputés avoir atteint leur destinataire, qui aurait été en mesure d'en prendre connaissance s'il avait fait preuve de la diligence qu'on pouvait attendre de lui, ou tout simplement s'il avait accepté les recommandés en question. Or l'appelant ne dit

pas qu'il en aurait été empêché et on peut comprendre du procès-verbal de l'audience du 12 septembre 2016 que Y. n'est volontairement pas allé chercher les plis en cause, reprochant aux bailleurs de n'avoir pas eux-mêmes répondu à ses courriers recommandés. Il ne peut donc se prévaloir d'avoir ignoré les avis comminatoire et de résiliation. - L'absence de paiement des loyers réclamés, dans le délai comminatoire, n'est pas remise en cause, l'appelant indiquant cependant vouloir compenser les montants ouverts avec une créance qu'il dit détenir contre les bailleurs. Cela étant, cette compensation n'a pas été invoquée dans le délai comminatoire fixé par avis du 18 mai 2016, ni dans le cadre d'une contestation de la résiliation extraordinaire du bail. Or, indépendamment de la question de la vraisemblance de la créance compensante, « le locataire est tenu de déclarer sans équivoque la compensation durant le délai comminatoire imparti », avec suffisamment de clarté pour « que le destinataire de la déclaration comprenne quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante » ( Wessner , CPra-Bail à loyer et à ferme, 2 e éd. 2017, N. 29 ad art. 257d CO et la jurisprudence fédérale citée). L'argument est dès lors tardif. Par ailleurs, lorsque le locataire prétend qu'il aurait pu se dispenser du paiement du loyer en raison des défauts de la chose louée, il fait erreur puisque, dans cette hypothèse, la loi prévoit une possibilité de consignation, les loyers consignés étant alors réputés payés, et non la possibilité pour le locataire de décider unilatéralement qu'il ne doit plus le loyer (art. 259g CO). - L'appelant conteste en outre la validité de l'avis comminatoire de l'article 257d CO et de l'avis de résiliation du bail, au motif que la régie immobilière D. SA ne serait pas un représentant autorisé des bailleurs. La notification de la résiliation du bail peut intervenir par l'intermédiaire d'un représentant ( Bohnet/Diestchy-Martenet , CPra-Bail à loyer et à ferme, 2017, N. 15 ad art. 253 CO), ce qui vaut a fortiori pour la commination. Il s'agit en effet de l'exercice de deux droits formateurs ( Bohnet/Diestchy-Martenet , op. cit., N. 13 ad art. 253 CO). L'indication nominative des membres d'une hoirie ou d'une société simple n'est alors pas exigée. Nul n'est besoin que le rapport de représentation ressorte directement de l'acte en cause : il suffit, conformément à l'article 32 al. 2 CO , que le destinataire ait dû inférer des circonstances qu'un tel rapport existait ( Bohnet/Diestchy-Martenet , op. cit., N. 15 ad art. 253 CO). On relèvera tout d'abord que X., bailleur initial, a été remplacé dans le rapport de droit par ses trois héritiers, suite à son décès le 1 er novembre 2015. Un contrat de gérance a été conclu le 8 décembre 2015 par les trois membres de l'hoirie avec la gérance. Celle-ci était donc habilitée à faire les actes qu'elle a accomplis en cette qualité et avait reçu une procuration à cet effet. Il n'était pas indispensable de mentionner le nom du bailleur dans l'avis comminatoire – par ailleurs clair et ne laissant aucun doute sur les locaux concernés – et l'avis de résiliation mentionne la succession X., en plus du représentant. Au vu de la doctrine susmentionnée, qui s'appuie sur la jurisprudence fédérale, le locataire ne saurait mettre alors en cause la validité formelle de la résiliation, intervenue par le biais d'un représentant autorisé. Cela serait ici particulièrement saugrenu puisque le locataire n'est pas allé chercher les avis litigieux et qu'il n'a donc pas pu être induit en erreur par les actes accomplis par le représentant autorisé.

## **E. 5**

L'appelant se plaint par ailleurs de ce que la requête déposée le 11 août 2016 était entachée d'un vice entraînant sa nullité, dans la mesure où seuls deux des trois héritiers l'ont contresignée. Il est vrai que, comme l'a retenu la première juge, la gérance immobilière n'avait pas qualité pour représenter la succession X. devant les tribunaux (art. 68 al. 2 CPC et 7 LI-CO) et que celle-ci devait agir par ses trois membres, vu la consorité nécessaire qui existe entre les héritiers (art. 70 al. 1 CPC, qui s'applique à l'hoirie). Cela étant, ce serait

faire preuve d'un formalisme excessif que de considérer cette nullité pour absolue et d'interdire au juge de donner la possibilité à la partie de rectifier l'informalité, dans le cadre de son devoir d'interpellation. Selon l'article 56 CPC en effet, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter. Le devoir général d'interpellation de l'article 56 CPC a pour but d'éviter qu'une partie soit privée de ses droits du fait de sa méconnaissance des règles, le juge pouvant notamment intervenir en cas de clair défaut d'un acte (Bohnet, CPC annoté, n. 2 ad art. 56 CPC). Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Selon la jurisprudence, le devoir d'interpellation ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. Les manquements d'une personne qui procède seule peuvent être le fruit de son ignorance juridique, et pas nécessairement de sa négligence (Bohnet, op. cit., n.4 ad art. 56 CPC). En l'occurrence, les requérants ont agi sans mandataire professionnel lors du dépôt de leur requête le 11 août 2016. Celle-ci est formée au nom de la succession X. La gérance entendait manifestement – dès lors qu'il n'y avait aucun changement entre les héritiers – les représenter tous, y compris C. qui n'avait pas contresigné la requête. Comme la gérance n'avait pas qualité pour représenter ses mandants en justice (voir plus haut), un délai devait être imparti soit pour signature par le troisième héritier (art. 132 CPC), soit pour confirmation de sa représentation – non professionnelle (art. 68 al. 1 CPC) – par les deux autres héritiers. C'est ce qui a été fait à l'audience du 12 septembre 2016 avec réponse dans le délai imparti. On ne saurait leur faire grief d'avoir ignoré les exigences de la consorité nécessaire, soit l'obligation d'intenter une action aux trois noms et avec les trois signatures des héritiers composant la « succession X. ». On peut en effet tout à fait concevoir qu'un justiciable non assisté imagine que cette dernière mention suffit, avec la signature de ceux des héritiers qui la représentent. C'est précisément pour ce genre de situations que l'article 56 CPC a été introduit dans le Code de procédure et qu'il oblige le juge à signaler l'informalité et à donner l'occasion à la partie concernée de la corriger. Cette interpellation est ici intervenue dans le courant de l'audience du 12 septembre 2016 parce que la juge ignorait jusque-là que l'hoirie était composée de trois membres ; l'interpellation est intervenue dès qu'elle l'a su. Le fait que la juge ait pu connaître l'informalité seulement en cours de procédure et non dès la réception de l'acte introductif d'instance ne modifie en rien son devoir d'interpellation, que la juge a ici exercé et qui permet aux intimés de rendre leur acte introductif d'instance conforme aux exigences de la consorité nécessaire, sans qu'il faille y voir un cas de ratification ni d'application de l'article 132 CPC, qui concerne les vices dus à l'inadvertance d'une partie qui n'a pas signé l'acte ou produit de procuration (Bohnet, op. cit., n.1 et 2 ad art. 132 CPC). Il ne s'agit en effet pas pour le juge de faire compléter un acte sur lequel il manque une signature ou signé par un représentant qui n'a pas fourni de procuration, mais d'indiquer à ceux des membres de l'hoirie qui ont signé l'acte que celui-ci n'est valable que s'il est signé par tous les membres de l'hoirie, ce qui est clairement de nature différente.

## **E. 6**

Au vu de ce qui précède, la situation juridique ne prête effectivement pas à hésitation et c'est à bon droit qu'un cas clair a été reconnu par l'autorité de première instance, les

conditions de l'expulsion étant données. L'appel sera donc rejeté, aux frais et dépens de l'appelante. Il convient de fixer une nouvelle échéance à l'issue de laquelle l'appelant devra avoir libéré les locaux.

#### E. 18

mai 2016, ni dans le cadre d'une contestation de la résiliation extraordinaire du bail. Or, indépendamment de la question de la vraisemblance de la créance compensante, « le locataire est tenu de déclarer sans équivoque la compensation durant le délai comminatoire imparti », avec suffisamment de clarté pour « que le destinataire de la déclaration comprenne quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante » (Wessner, CPra-Bail à loyer et à ferme, 2e éd. 2017, N. 29 ad art. 257d CO et la jurisprudence fédérale citée). L'argument est dès lors tardif. Par ailleurs, lorsque le locataire prétend qu'il aurait pu se dispenser du paiement du loyer en raison des défauts de la chose louée, il fait erreur puisque, dans cette hypothèse, la loi prévoit une possibilité de consignation, les loyers consignés étant alors réputés payés, et non la possibilité pour le locataire de décider unilatéralement qu'il ne doit plus le loyer (art. 259g CO).

-L'appelant conteste en outre la validité de l'avis comminatoire de l'article 257d CO et de l'avis de résiliation du bail, au motif que la régie immobilière D. SA ne serait pas un représentant autorisé des bailleurs.

La notification de la résiliation du bail peut intervenir par l'intermédiaire d'un représentant (Bohnet/Diestchy-Martenet, CPra-Bail à loyer et à ferme, 2017, N. 15 ad art. 253 CO), ce qui vaut a fortiori pour la commination. Il s'agit en effet de l'exercice de deux droits formateurs (Bohnet/Diestchy-Martenet, op. cit., N. 13 ad art. 253 CO). L'indication nominative des membres d'une hoirie ou d'une société simple n'est alors pas exigée. Nul n'est besoin que le rapport de représentation ressorte directement de l'acte en cause : il suffit, conformément à l'article 32 al. 2 CO, que le destinataire ait dû inférer des circonstances qu'un tel rapport existait (Bohnet/Diestchy-Martenet, op. cit., N. 15 ad art. 253 CO).

On relèvera tout d'abord que X., bailleur initial, a été remplacé dans le rapport de droit par ses trois héritiers, suite à son décès le 1er novembre 2015. Un contrat de gérance a été conclu le 8 décembre 2015 par les trois membres de l'hoirie avec la gérance. Celle-ci était donc habilitée à faire les actes qu'elle a accomplis en cette qualité et avait reçu une procuration à cet effet. Il n'était pas indispensable de mentionner le nom du bailleur dans l'avis comminatoire ■ par ailleurs clair et ne laissant aucun doute sur les locaux concernés ■ et l'avis de résiliation mentionne la succession X., en plus du représentant. Au vu de la doctrine susmentionnée, qui s'appuie sur la jurisprudence fédérale, le locataire ne saurait mettre alors en cause la validité formelle de la résiliation, intervenue par le biais d'un représentant autorisé. Cela serait ici particulièrement saugrenu puisque le locataire n'est pas allé chercher les avis litigieux et qu'il n'a donc pas pu être induit en erreur par les actes accomplis par le représentant autorisé.

5. L'appelant se plaint par ailleurs de ce que la requête déposée le 11 août 2016 était entachée d'un vice entraînant sa nullité, dans la mesure où seuls deux des trois héritiers l'ont contresignée. Il est vrai que, comme l'a retenu la première juge, la gérance immobilière n'avait pas qualité pour représenter la succession X. devant les tribunaux (art. 68 al. 2 CPC et 7 LI-CO) et que celle-ci devait agir par ses trois membres, vu la consorité nécessaire qui existe entre les héritiers (art. 70 al. 1 CPC, qui s'applique à l'hoirie). Cela

étant, ce serait faire preuve d'un formalisme excessif que de considérer cette nullité pour absolue et d'interdire au juge de donner la possibilité à la partie de rectifier l'informalité, dans le cadre de son devoir d'interpellation. Selon l'article 56 CPC en effet, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter. Le devoir général d'interpellation de l'article 56 CPC a pour but d'éviter qu'une partie soit privée de ses droits du fait de sa méconnaissance des règles, le juge pouvant notamment intervenir en cas de clair défaut d'un acte (Bohnet, CPC annoté, n. 2 ad art. 56 CPC). Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Selon la jurisprudence, le devoir d'interpellation ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. Les manquements d'une personne qui procède seule peuvent être le fruit de son ignorance juridique, et pas nécessairement de sa négligence (Bohnet, op. cit., n.4 ad art. 56 CPC). En l'occurrence, les requérants ont agi sans mandataire professionnel lors du dépôt de leur requête le 11 août 2016. Celle-ci est formée au nom de la succession X. La gérance entendait manifestement dès lors qu'il n'y avait aucun changement entre les héritiers les représenter tous, y compris C. qui n'avait pas contresigné la requête. Comme la gérance n'avait pas qualité pour représenter ses mandants en justice (voir plus haut), un délai devait être imparti soit pour signature par le troisième héritier (art. 132 CPC), soit pour confirmation de sa représentation non professionnelle (art. 68 al. 1 CPC) par les deux autres héritiers. C'est ce qui a été fait à l'audience du 12 septembre 2016 avec réponse dans le délai imparti. On ne saurait leur faire grief d'avoir ignoré les exigences de la consorité nécessaire, soit l'obligation d'intenter une action aux trois noms et avec les trois signatures des héritiers composant la « succession X. ». On peut en effet tout à fait concevoir qu'un justiciable non assisté imagine que cette dernière mention suffit, avec la signature de ceux des héritiers qui la représentent. C'est précisément pour ce genre de situations que l'article 56 CPC a été introduit dans le Code de procédure et qu'il oblige le juge à signaler l'informalité et à donner l'occasion à la partie concernée de la corriger. Cette interpellation est ici intervenue dans le courant de l'audience du 12 septembre 2016 parce que la juge ignorait jusque-là que l'hoirie était composée de trois membres ; l'interpellation est intervenue dès qu'elle l'a su. Le fait que la juge ait pu connaître l'informalité seulement en cours de procédure et non dès la réception de l'acte introductif d'instance ne modifie en rien son devoir d'interpellation, que la juge a ici exercé et qui permet aux intimés de rendre leur acte introductif d'instance conforme aux exigences de la consorité nécessaire, sans qu'il faille y voir un cas de ratification ni d'application de l'article 132 CPC, qui concerne les vices dus à l'inadvertance d'une partie qui n'a pas signé l'acte ou produit de procuration (Bohnet, op. cit., n.1 et 2 ad art. 132 CPC). Il ne s'agit en effet pas pour le juge de faire compléter un acte sur lequel il manque une signature ou signé par un représentant qui n'a pas fourni de procuration, mais d'indiquer à ceux des membres de l'hoirie qui ont signé l'acte que celui-ci n'est valable que s'il est signé par tous les membres de l'hoirie, ce qui est clairement de nature différente.

6. Au vu de ce qui précède, la situation juridique ne prête effectivement pas à hésitation et c'est à bon droit qu'un cas clair a été reconnu par l'autorité de première instance, les

conditions de l'expulsion étant données. L'appel sera donc rejeté, aux frais et dépens de l'appelante. Il convient de fixer une nouvelle échéance à l'issue de laquelle l'appelant devra avoir libéré les locaux.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel.
2. Fixe à l'appelant un délai échéant le 30 juillet 2017 pour libérer les locaux.
3. Condamne l'appelante aux frais d'appel, qu'elle a avancés, par 1'000 francs.
4. Condamne l'appelante à verser aux intimés une indemnité de dépens de 1'200 francs.

Neuchâtel, le 26 juin 2017

1 Les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

2 Lorsque au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre.

3 Dans les autres cas, une cession de la créance ou une reprise de la dette est nécessaire en conformité des principes qui régissent ces actes.

1 Lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

2 Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter.

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<sup>1</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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.

3Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration.

4Le tribunal peut ordonner la comparution personnelle des parties qui sont représentées.

1RS935.612RS281.1

1Le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération.

2L'al. 1 s'applique également aux actes illisibles, inconvenants, incompréhensibles ou prolixes.

3Les actes abusifs ou introduits de manière procédurière sont renvoyés à l'expéditeur.

1Le 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.

2Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office.

3Le 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.