

## NE\_GERICHTE CACIV.2017.61 vom 25. Oktober 2017

NE Tribunal cantonal, 2017-10-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2017.61](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.61)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2017.61 du 25 octobre 2017

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2017.61 del 25 ottobre 2017

### Volltext

A.Par formulaire daté du 23 mai 2016, l'hoirie de feu C. a donné avis aux époux X. de la résiliation pour le 30 juin 2016 d'un contrat de bail portant sur deux studios pour logements d'artistes de cabaret.

B.Le 21 décembre 2016, les époux X., tous deux représentés par Me D., ont saisi le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers d'une demande tendant au constat de la nullité de « la résiliation de bail du 24 juin 2016 », subsidiairement à son annulation.

C.Par écrit daté par erreur du 22 décembre 2016, mais expédié à Me D. le 16 février 2017, le juge civil a impartì aux demandeurs un délai de 20 jours pour verser une avance de frais de 6'270 francs. Par écrit du 14 mars 2017 adressé au mandataire des demandeurs, le juge civil a informé les demandeurs que l'avance de frais n'avait pas été versée dans le délai fixé le 16 février 2017 et impartì à ceux-ci un délai supplémentaire de 15 jours pour fournir cette avance, tout en les avertissant qu'à défaut, le tribunal n'entrerait pas en matière sur la demande qu'ils avaient déposée.

D.Le 10 avril 2017, Me D. a écrit au juge civil que A.X. rencontrait des difficultés financières et lui avait indiqué qu'il avait eu « récemment » un contact avec le greffe du tribunal civil pour le règlement de l'avance de frais ; qu'on lui avait signalé qu'il fallait transmettre une proposition d'arrangement par écrit ; qu'il proposait ainsi de régler 1'000 francs par mois dès fin avril 2017, le dernier versement de fin septembre 2017 devant se monter à 1'270 francs ; que A.X. se réservait le droit de requérir l'assistance judiciaire, comme il l'avait fait dans le cadre d'une procédure pendante devant le Tribunal cantonal.

Le 28 avril 2017, le juge civil a répondu qu'il lui semblait que le problème se posait en d'autres termes qu'un règlement échelonné de l'avance de frais, puisque le délai fixé le 14 mars 2017 n'avait pas été respecté, de sorte que le « classement du dossier » entrerait en ligne de compte ; il a impartì aux demandeurs un délai de 10 jours pour lui faire part de leurs observations éventuelles à ce sujet.

Le 3 mai 2017, Me D. répondu que A.X. lui avait expliqué qu'avant l'échéance du délai supplémentaire de 15 jours, il avait téléphoné au greffe du tribunal civil ; qu'on lui avait indiqué qu'il lui fallait écrire au juge, tout en lui signalant que celui-ci était en vacances ; que, dès lors, une demande de prolongation de délai avait été faite devant le tribunal civil et qu'au besoin, ce courrier du 3 mai valait requête de relief au sens de l'art. 148 CPC.

L'écrit du 3 mai 2017 précité a été transmis aux défendeurs pour éventuelle prise de position. Le 23 mai 2017, les défendeurs ont conclu au rejet de la requête de restitution du délai, à ce que la demande du 21 décembre 2016 soit déclarée irrecevable et la cause rayée du rôle, avec suite de frais judiciaires et de dépens.

Le 9 juin 2017, les demandeurs ont conclu à ce que la requête de restitution de délai soit admise.

Le 3 juillet 2017, le juge civil a rejeté la requête de prolongation et de restitution de délai ; n'est pas entré en matière sur la demande du 21 décembre 2016 ; a ordonné le classement du dossier ; a arrêté les frais de la cause à 450 francs et les a mis solidairement à la charge des demandeurs, qu'il a également condamnés, solidairement, à verser à l'hoirie défenderesse une indemnité de dépens de 300 francs.

E. Le 17 août 2017, les époux X. forment simultanément un appel et un recours contre le jugement précité, vu l'incertitude relative à la valeur litigieuse, tout en sollicitant la suspension de la procédure de recours jusqu'à droit connu s'agissant de la recevabilité de l'appel. Ils concluent à l'annulation du jugement attaqué et à la poursuite de « la procédure pendante suite à l'introduction de la demande du 21 décembre 2016 ». Ils demandent également à être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

E.SA a répondu le 21 septembre 2017 aux noms et pour le compte de Y1, Y2 et Y3, concluant au rejet de l'appel « avec suite de frais judiciaires, dépens et honoraires ».

Le 28 septembre 2017, les appelants ont renoncé à se prononcer sur le fond de la réponse, tout en émettant des doutes quant à la recevabilité de cet écrit, dont les signataires ne semblaient pas autorisés à pratiquer la représentation en justice en qualité d'avocats.

Le 11 octobre 2017, Y3, avocat, a répondu que l'attitude des appelants était « dilatoire et purement chicanière. Il pria la Cour de continuer d'adresser « à la gérance » les écrits destinés aux intimés et joignait à ses observations une réponse datée du 11 octobre 2017 reprenant le texte de celle du 21 septembre 2017 et signée par Y1, ainsi que par lui-même en son propre nom et au nom de Y2.

Le 18 octobre 2017, les appelants ont demandé à ce que l'écriture du 11 octobre 2017 des intimés soit écartée du dossier, au motif qu'elle était tardive.

Les compléments de faits, griefs et moyens des parties seront repris plus loin, dans la mesure utile.

## C O N S I D E R A N T

1. Le jugement rendu le 3 juillet 2017 par le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers est une décision finale au sens de l'article 236 CPC puisqu'elle met fin au procès par une décision de non entrée en matière, faute de paiement de l'avance de frais ordonnée, sur la demande déposée le 21 décembre 2016 par les appelants tendant à faire constater la nullité de la résiliation d'un contrat de bail.

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins (art. 308 al. 2 CPC). Dans les contestations portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné (ATF137 III 389cons. 1.1 ; 111 II 384cons. 1 ; arrêt du TF du 17.12.2015 [4A\_414/2015]cons. 1). Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271aal. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (ATF136 III 196cons. 1.1 et les arrêts cités).

Dès lors qu'en l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation de bail du 23 mai 2016, que le loyer mensuel net est de 3'600 francs et le loyer mensuel brut de 4'400 francs, l'appel, interjeté dans les formes et délai légaux, est recevable.

2. Aux termes de l'article 68 al. 2 CPC, sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel : 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 (LLCA ; RS 935.61) (let. a) ; 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 (let. b) ; dans les affaires soumises à la procédure sommaire en vertu de l'article 251 CPC, les représentants professionnels au sens de l'art. 27 LP (let. c) ; 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 (let. d).

a) Selon l'article 7 de la loi neuchâteloise d'introduction du Code des obligations (LI-CO; RSN 224.1), toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès par un mandataire professionnel titulaire d'un brevet d'avocat neuchâtelois, remplissant les conditions personnelles de l'article 8 al. 1 let. a, b et c LLCA, employé par une organisation représentative qui défend les intérêts des bailleurs ou des locataires au sens de l'article 3 al. 1 let. a de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyers et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15), pour tous les litiges en matière de contrat de bail soumis à la procédure devant l'autorité de conciliation, à la procédure simplifiée et à la procédure sommaire.

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, « la formulation générale de l'article 7 LI-CO ( ), qui paraît ouvrir la représentation professionnelle en justice aux avocats employés par une organisation représentative qui défend les intérêts des bailleurs ou des locataires, est trompeuse. L'article 68 al. 2 let. a CPC pose le principe du monopole des avocats pour la représentation professionnelle, avant de prévoir aux lettres suivantes une série d'exceptions. Seule peut entrer en considération la lettre d, qui fait une réserve en faveur des mandataires professionnellement qualifiés, « devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail [ ] si le droit cantonal le prévoit ». La Cour d'appel civile n'étant pas une juridiction spéciale, l'exception prévue par le droit fédéral (CPC) en faveur du droit cantonal (LI-CO) n'est pas réalisée. En d'autres termes, l'article 7 LI-CO, de droit cantonal, ne peut pas déroger au droit de procédure fédéral, qui règle la matière de manière exhaustive ( ). Les actes devant l'instance d'appel doivent donc être signés par le justiciable lui-même ou par un avocat inscrit au barreau » (CACIV.2015.27 du 02.02.2016 cons. 2).

b) En l'espèce, la réponse du 21 septembre 2017 produite par E.SA aux noms et pour le compte de Y1, Y2 et Y3a certes été signée par deux personnes dont rien au dossier ne laisse à penser qu'elles seraient inscrites au barreau. Le vice résultant de l'absence de pouvoir de représentation de la régie immobilière a toutefois été réparé le 11 octobre 2017 (v. supralet. E).

c) Par surabondance, il conviendrait d'admettre que la représentation est valable en l'espèce, la bonne foi des intimés devant être protégée.

En effet, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC). Un des principaux devoirs imposés au plaideur par la loyauté veut que celui-ci se prévale de ses moyens sans tarder (Bohnetin Code de procédure civile commenté,

no 28 adart. 52 et les références citées). Conformément aux exigences déduites par la jurisprudence du principe de la bonne foi en procédure (art. 5 al. 3 Cst. féd.), la partie qui s'aperçoit qu'une règle de procédure est violée à son détriment ne saurait laisser la procédure suivre son cours sans réagir, dans le but, par exemple, de se réserver un moyen de nullité pour le cas où le jugement à intervenir ne la satisferait pas ; les manœuvres dilatoires de cette sorte sont inadmissibles (ATF 127 II 227 cons. 1b i.f. ; 111 V 149 cons. 4c i.f. ; arrêt du TF du 20.03.2009 [6B\_1047/2008] du cons. 1.2).

En l'espèce, la Cour de céans n'est pas une juridiction spéciale en matière de contrat de bail. Pourtant, les appelants ont sciemment renoncé à se prévaloir de l'absence de qualité de la régie E. SA pour représenter les intimés, jusqu'au stade de leur réplique en appel. Dans leur appel du 17 août 2017, ils mentionnaient expressément que les intimés étaient représentés par la régie précitée. Tous les échanges intervenus durant la procédure ont été effectués via cette régie, sans que cela ne soulève d'objection de leur part. Dans ces conditions, les appelants sont déchus, à ce stade, du droit de se prévaloir de l'absence de qualité de la régie en question pour représenter les intimés.

d) Enfin, dès lors que la procédure suit son cours sur la base du dossier lorsque la partie intimée ne produit pas sa réponse en temps et formes utiles (Jeandinin Code de procédure civile commenté, no 10 adart. 313), le sort de la cause n'en serait pas changé en l'espèce, si la réponse devait être jugée irrecevable.

Dans ces conditions, la Cour rejette la demande des appelants tendant à ce que l'écriture du 11 octobre 2017 des intimés soit écartée du dossier.

3. Selon l'article 101 al. 1 CPC, le tribunal impartit un délai pour la fourniture des avances et des sûretés. L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que si les avances ou les sûretés ne sont pas fournies à l'échéance d'un délai supplémentaire, le tribunal n'entre pas en matière sur la demande ou la requête.

a) La fixation d'un délai supplémentaire pour s'acquitter de l'avance ou des sûretés doit être consentie d'office par le juge même à défaut de prolongation de délai sollicitée avant l'expiration du délai. Ce délai supplémentaire pourra être bref, mais restera néanmoins un délai judiciaire prolongeable selon l'article 144 CPC. La fixation du délai supplémentaire doit s'accompagner d'une information rendant, conformément à l'article 147 al. 3 CPC, le demandeur attentif aux conséquences d'une inobservation du délai selon l'article 101 al. 3 CPC. Le demandeur peut riposter à une demande de sûretés en sollicitant l'assistance judiciaire. Il n'y a pas de limite dans le temps à une telle requête, qui peut être déposée également durant le délai supplémentaire (Tappyin Code de procédure civile commenté, nos 21 et 22 adart. 101 CPC). Si l'autorité cantonale refuse l'assistance judiciaire, elle doit, dans sa décision de refus, impartir un délai supplémentaire pour effectuer l'avance de frais sollicitée (ATF 138 III 163, arrêt du TF du 26.03.2012 [5D\_7/2012]). La doctrine relève que la prudence voudrait que le demandeur sollicite ■ lorsqu'il requiert l'assistance judiciaire dans le délai de grâce de l'article 101 al. 3 CPC ■ que ce délai soit prolongé jusqu'à droit connu sur l'assistance judiciaire et qu'à défaut cependant, une prolongation devrait en principe être admise d'office, voire un nouveau délai être simplement refixé d'office après un éventuel rejet de l'assistance judiciaire. Finalement, si la requête d'assistance judiciaire paraît dépourvue de chances de succès ou purement dilatoire, le demandeur devrait en être informé, par exemple par un rejet de la demande de prolongation du délai ou par la fixation nonobstant cette requête d'un délai supplémentaire selon l'article 101 al. 3 à l'expiration de

celui-ci de l'article 101 al. 1 CPC (Tappy, op. cit., no 23 ad art. 101 CPC).

b) En l'espèce, le délai pour fournir l'avance décidée par ordonnance du 16 février 2017 et non respecté par A.X. et B.X. a fait l'objet d'un délai supplémentaire de 15 jours au sens de l'article 101 al. 3 CPC, auquel s'est référé expressément le tribunal civil dans sa lettre du 14 mars 2017. Les deux courriers précités ont été notifiés à l'avocat des appelants par la voie postale, sans accusé de réception (en dépit de l'indication trompeuse figurant sur le courrier du 14 mars 2017). Ils avaient toutefois, vu leur nature, valeur d'ordonnance (cf. ci-dessous).

c) C'est le lieu de rappeler à la juridiction précédente qu'à teneur de l'article 138 al. 1 CPC, « les citations, les ordonnances et les décisions sont notifiées par envoi recommandé ou d'une autre manière contre accusé de réception ». Est une « ordonnance » au sens de cette disposition tout écrit ayant pour but de définir le déroulement de la procédure, en enjoignant par exemple à une partie de procéder à un acte donné dans un délai donné (Jeandin/Peyrot, Précis de procédure civile, nos 758 et 760 et les références citées ; Bohnetin Code de procédure civile commenté, no 5 ad art. 136 CPC). C'est ainsi en violation du droit fédéral que le tribunal civil a adressé aux appelants les ordonnances des 16 février et 14 mars 2017 par pli simple, sans accusé de réception.

d) Cela étant, les appelants ne prétendent pas qu'ils n'auraient pas reçu (via leur avocat) l'une ou l'autre de ces ordonnances. Ils ne prétendent pas non plus que la lettre du 10 avril 2017 par laquelle ils ou à tout moins A.X. ont proposé au juge un règlement par tranches de l'avance de frais, tout en se réservant le droit de requérir l'assistance judiciaire, aurait été adressée avant l'échéance du délai de grâce fixé dans l'ordonnance du 14 mars 2017. En effet, l'ordonnance en question ayant été envoyée sous pli simple le mardi 14 mars 2017, il est raisonnable de considérer que Me D. l'a reçue le vendredi 17 mars au plus tard. Dans cette hypothèse, le délai de 15 jours arrivait à échéance le lundi 3 avril 2017 à minuit, de sorte que la demande de paiement par tranches du 10 avril 2017 est intervenue tardivement.

e) Certes, les demandeurs allèguent que A.X. aurait contacté téléphoniquement le greffe du tribunal civil « avant l'échéance du délai supplémentaire de 15 jours ». Cependant, aucun élément au dossier ne prouve qu'un contact téléphonique ait bien eu lieu entre A.X. et le greffe du tribunal civil (que ce soit avant ou après l'échéance du délai de grâce). Dès lors qu'il avait donné mandat à un avocat pour la défense de ses intérêts, on comprend d'ailleurs mal pourquoi A.X. aurait contacté personnellement le greffe du tribunal civil. On le comprend d'autant moins que ce mandat avait été donné conjointement par les époux X., qui étaient colocataires des appartements litigieux.

À cela s'ajoute que les actes des parties compris comme les manifestations de volonté portant sur le déroulement de la procédure doivent être adressés sous forme de documents papier ou électroniques signés (art. 130 al. 1 CPC) ; en dehors des cas expressément prévus par la loi, les actes des parties ne peuvent être formés valablement par oral, sous réserve des cas d'urgence (Bohnetin Code de procédure civile commenté, nos 2 et 24 ad art. 130). Il s'ensuit que même si elle était établie, la communication téléphonique alléguée ne serait pas valable, faute de disposition légale autorisant cette manière de procéder à défaut d'urgence.

f) Ainsi, force est de constater qu'aucune demande d'assistance judiciaire, ni aucune proposition de paiement par tranches n'a été formée régulièrement et en temps utile,

c'est-à-dire avant l'échéance du délai de grâce. La demande d'assistance judiciaire formée le 6 mars 2017 par F. Sàrl au tribunal cantonal dans une autre procédure ne vaut évidemment pas dans la présente procédure, laquelle était pendante devant une autre autorité, avec un objet différent et des parties différentes. Dans ces conditions, le tribunal civil ne pouvait pas entrer en matière sur la demande du 21 décembre 2016, en application de l'article 101 al. 3 CPC. L'Autorité précédente est toutefois invitée à se conformer à l'avenir aux exigences de l'article 138 al. 1 CPC.

4. Aux termes de l'article 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. Cette disposition permet notamment d'accorder un délai supplémentaire lorsqu'une partie a omis d'agir en temps utile et qu'elle rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (Tappy, op. cit., no 4 ad art. 148 CPC). La requête doit être présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC). L'effet a quo est au plus tôt le jour où le défaillant aurait dû agir ; le délai relatif peut toutefois débiter seulement plus tard si la cause qui a entraîné le défaut se prolonge ; la doctrine cite la maladie comme cas classique d'un empêchement d'agir durable (Tappy, op. cit., no 25 ad art. 148 CPC).

Les appelants allèguent que les conditions de cette disposition seraient remplies en l'espèce, « dans la mesure où la cause du défaut, soit les difficultés financières du demandeur n'était pas encore résolue, le délai n'étant de ce fait pas échu ». Ce faisant, ils perdent de vue que, dans l'hypothèse où, en raison de difficultés financières ou pour cause d'indigence, ils n'auraient pas été en mesure de verser l'avance de frais avant l'échéance du délai de grâce fixé le 14 mars 2017, il incombait aux demandeurs de solliciter par écrit un paiement échelonné ou l'octroi de l'assistance judiciaire avant l'échéance de ce délai (v. supra cons. 2a et 2c). Les demandeurs ne prétendent pas qu'ils se seraient trouvés tous deux empêchés d'adresser une telle demande, par exemple pour cause de maladie ou d'accident. Il s'ensuit qu'ils ne remplissent manifestement pas les conditions leur permettant d'obtenir la restitution du délai pour fournir l'avance de frais, de sorte que le recours doit être rejeté.

5. Les appelants demandent à être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Celle-ci est accordée moyennant la réalisation de deux conditions cumulatives, à savoir que le requérant ne dispose pas de ressources suffisantes (art. 117 let. a CPC) et que sa cause ne paraisse pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC).

En l'espèce, à l'appui de leur demande, les appelants déposent un formulaire dont il ressort que leur unique source de revenus consisterait en des rentes à hauteur de 1'760 francs par mois et que leur fortune consisterait en un bien immobilier (valeur d'assurance incendie : 1'200'000 francs). Ils se dispensent de déposer, notamment, leurs bordereaux d'impôts, les copies de leurs contrats de bail, ou encore les documents relatifs au bien immobilier dont ils sont copropriétaires, notamment ceux relatifs à la dette hypothécaire. Il est manifeste que les appelants disposent d'éléments de revenus et/ou de fortune autres que ceux mentionnés dans ledit formulaire. À défaut, on comprend mal qu'ils n'émargent pas tous deux à l'aide sociale, dès lors que leurs charges mensuelles alléguées s'élèvent à 6'729 francs (2'800 francs pour le loyer brut de B.X. ; 900 francs pour le loyer brut de A.X. ; des primes d'assurances maladies de 250 francs pour celle-là et 279 pour celui-ci ; des

intérêts hypothécaires par 1'666.66 francs par mois et 833.33 francs d'amortissement de la dette hypothécaire), sans compter les frais de nourriture et d'habillement. S'ajoute à cela que la demande du 21 décembre 2016 tend à l'annulation de la résiliation d'un bail immobilier en vertu duquel les appelants s'engageaient à payer un loyer mensuel brut de 4'400 francs, ce qui porterait leur charge mensuelle à 11'129 francs (frais de nourriture et d'habillement exclus), soit un train de vie absolument incompatible avec les revenus allégués (1'760 francs par mois) et l'absence de fortune liquide. L'octroi de l'assistance judiciaire est refusé pour ce premier motif, étant précisé, par surabondance, que l'appel était par ailleurs dépourvu de toute chance de succès.

6. Vu le sort de la cause, les frais d'appel seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux. Les intimés n'agissant pas par l'entremise d'un avocat breveté, ils n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette la demande d'assistance judiciaire des appelants.
2. Rejette l'appel et confirme le jugement entrepris.
3. Arrête les frais de la présente procédure à 500 francs et les met à la charge des appelants.
4. N'alloue pas de dépens.

Neuchâtel, le 25 octobre 2017

1 Le tribunal impartit un délai pour la fourniture des avances et des sûretés.

2 Il peut ordonner des mesures provisionnelles avant la fourniture des sûretés.

3 Si les avances ou les sûretés ne sont pas fournies à l'échéance d'un délai supplémentaire, le tribunal n'entre pas en matière sur la demande ou la requête.

1 Le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.

2 La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu.

3 Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision.

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