

NE_GERICHTE CACIV.2019.102 vom 30. Januar 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2019.102

FR: NE_GERICHTE CACIV.2019.102 du 30 janvier 2020

IT: NE_GERICHTE CACIV.2019.102 del 30 gennaio 2020

Erwägungen

E. 1

D'un commun accord, les parties confirment que le bail a pris définitivement fin au 31 mai 2018.

E. 2

A. _____ Sàrl et X. _____ s'engagent à libérer les locaux commerciaux ainsi que le local servant de logement au dernier nommé et à en remettre les clés à la gérance immobilière au plus tard le vendredi 27 juillet 2018 à 14 h 00.

E. 3

Les parties conviennent de procéder à un inventaire du matériel se trouvant dans les locaux commerciaux d'ici au 27 juillet 2018.

E. 4

Si A. _____ Sàrl et X. _____ ne respectent pas l'injonction qui leur est faite aux chiffres 1 et 2 ci-dessus, l'exécution forcée de l'expulsion sera directement mise en œuvre par le greffe du tribunal de céans, sur simple demande écrite des requérants, le cas échéant en étant assisté de la force publique.

E. 5

X. _____ accepte l'offre de relogement faite par la gérance immobilière.

E. 6

A. _____ Sàrl et X. _____ acceptent de libérer l'intégralité des loyers consignés auprès de la banque C. _____ en faveur des requérants.

E. 7

Les frais de la cause, avancés par les requérants et réduits à CHF 100.00 du fait de l'arrangement trouvé, seront pris en charge par moitié par chacune des parties.

E. 8

La présente transaction a les effets d'une décision entrée en force, au sens de l'art. 208 al. 2 CPC. » D. Par mémoire du 22 août 2019, hoirs de B. _____ ont requis, en procédure de cas clair, la condamnation solidaire de A. _____ Sàrl et X. _____ au paiement à eux-mêmes de 34'631.85 francs et intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} avril 2018. En substance, ils alléguaient que les preneurs avaient consigné les loyers de mars à octobre 2017, lesquels avaient été portés en compte après déconsignation ; que les preneurs restaient redevables, en revanche, des loyers de novembre 2017 à mai 2018, ainsi que d'indemnités (de même montant) pour occupation illicite des lieux en juin et juillet 2018, le tout avec intérêts moratoires dès la date moyenne du 1^{er} avril 2018. Ils joignaient à leur demande les preuves

littérales déjà mentionnées, ainsi qu'un relevé des consignations opérées du 3 mars au 1^{er} novembre 2017 ; des boucllements du compte de consignation aux 31 décembre 2017 et 20 juillet 2018, comportant des déductions de taxes et frais d'acheminement pour 41.85 francs au total ; enfin, un décompte de la gérance, non daté, faisant apparaître un solde dû de 34'631.85 francs, y compris un solde de loyer de 631.85 francs pour le mois de novembre 2017 et des indemnités pour occupation illicite de 4'250 francs par mois, en juin et juillet 2018. E. Les défendeurs n'ont pas comparu à l'audience convoquée, en procédure sommaire, le 4 octobre 2019, mais ils ont déposé une réponse écrite, datée du 3 octobre 2019, par laquelle ils concluaient à l'irrecevabilité, subsidiairement au mal fondé de la demande, avec suite de frais et dépens. Ils faisaient valoir, d'une part, qu'ils s'étaient conformés à la transaction du 16 juillet 2018, en quittant les lieux le 27 juillet suivant, et qu'ils ne devaient donc aucune indemnité d'occupation illicite. D'autre part, ils se référaient à l'inventaire du matériel prévu dans la même transaction, mais jamais intervenu, alors même que les bailleurs avaient repris ce matériel. Cette absence d'inventaire devait, au mieux pour les bailleurs, s'interpréter comme un accord pour solde de tout compte, quand bien même les preneurs « auraient plutôt droit, en réalité, à un solde en leur faveur ». En tous les cas, la situation était loin d'être claire et la requête devait donc être déclarée irrecevable. F. Par décision du 8 octobre 2019, le tribunal civil a fait presque entièrement droit à la demande. Il a considéré que les arguments des défendeurs ne résistaient « pas à l'examen – pourtant peu sévère » qu'exige l'article 257 CPC, dès lors que les bailleurs n'avaient nullement déclaré « renoncer à l'indemnité qui leur revient de plein droit pour l'occupation illicite des locaux après l'expiration du bail », le silence de la transaction du 16 juillet 2018 ne permettant pas une interprétation en ce sens, et qu'il n'y avait « pas le plus petit indice étayant l'hypothèse que les défendeurs disposeraient envers les demandeurs d'une créance liée à la restitution – non documentée, ainsi qu'en conviennent les défendeurs – du matériel équipant le café-restaurant ». La demande devait donc être accueillie, « à ceci près que l'indemnité pour occupation illicite relative au mois de juillet 2018 sera arrêtée, au prorata des jours courus jusqu'au 27 juillet 2018, à CHF 3'701.60 », de sorte qu'il a condamné les défendeurs au paiement de 34'083.45 francs, plus les intérêts moratoires requis. G. A. _____ Sàrl et X. _____ appellent du jugement précité. Reprenant pour l'essentiel l'exposé des faits compris dans leurs observations du 3 octobre 2019, ils critiquent la conclusion du premier juge excluant une renonciation des bailleurs à toute indemnité pour occupation illicite des lieux, laquelle ne tient pas compte du fait que l'accord du 16 juillet 2018 visait à régler l'ensemble des conséquences de la fin du bail et que son silence au sujet d'une indemnité due pour les mois de juin et juillet était qualifié, vu l'absence de toute réserve à ce propos. L'écoulement de plus d'une année avant l'émission d'une telle prétention est un indice supplémentaire d'une renonciation puis d'un revirement abusif. A tout le moins, la situation n'était pas du tout claire. Elle ne l'était pas davantage au sujet des biens laissés sur place, d'une valeur de 65'000 à 70'000 francs comme exposé dans les observations du 3 octobre 2018, dont l'inventaire n'a jamais eu lieu, ce qui peut s'interpréter comme une acceptation de ce matériel pour solde de tout compte. Les appelants concluent ainsi à l'annulation du jugement attaqué et, principalement, à ce que la requête du 22 août 2018 soit déclarée irrecevable, subsidiairement à ce que la cause soit renvoyée en première instance pour nouvelle décision au sens des considérants. H. Après notification de l'appel aux intimés, ceux-ci concluent, par mémoire de réponse du 30 octobre 2019, à son irrecevabilité et, subsidiairement, à son rejet. A titre principal, ils font valoir que les appelants n'ont pas respecté les exigences de motivation d'un tel acte, en ne

faisant que reprendre les arguments déjà exposés dans leurs observations du 3 octobre 2019, sans préciser en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné. Subsidiairement, ils affirment que les pièces déposées, les aveux des défendeurs quant à un arriéré de loyer et le retard incontesté de leur départ des lieux, par rapport au terme de résiliation, rendaient la cause limpide, sans qu'il suffise aux défendeurs de « soulever n'importe quel argument » pour l'obscurcir. En particulier, il n'y a pas matière à interprétation d'une transaction claire et c'est aux preneurs qu'il incombe de requérir une éventuelle renonciation des bailleurs à un droit qui leur appartenait et de le faire préciser, le cas échéant, au procès-verbal. S'agissant de l'inventaire, les appelants n'ont aucunement parlé de compensation et ils ne prétendent même pas détenir une quelconque créance envers les bailleurs, en lien avec le prétendu fonds de commerce. I. Par courrier du 31 octobre 2019, le juge instructeur de l'appel a fait savoir aux parties qu'un deuxième échange d'écritures ne lui paraissait pas nécessaire, pas plus que la tenue d'une audience, et que la requête d'assistance judiciaire de X. _____ serait traitée dans l'arrêt au fond. Les parties n'ont pas réagi. C O N S I D E R A N T 1. a) Le jugement attaqué a un caractère final, dans une cause dont la valeur, selon les dernières conclusions des parties, s'élève à 34'631.85 francs, de sorte que l'appel est ouvert (art. 308 CPC). b) Les appelants ont reçu la décision querellée, rendue en procédure sommaire, le 9 octobre 2019, de sorte que le délai d'appel de dix jours (art. 314 CPC) arrivait à échéance le samedi 19 octobre 2019, avec report au lundi 21 octobre 2019. Posté le 16 octobre 2019, l'appel intervient en temps utile et il respecte les formes légales. c) S'agissant de la motivation de l'appel, la jurisprudence expose certes que « le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable » (arrêt du TF du 29.08.2019 [4A_610/2018] cons. 5.2.2.1). On ne saurait toutefois suivre les intimés lorsqu'ils font valoir que les appelants manqueraient aux exigences précitées. En procédure de cas clair, le juge qui admet la demande le fait parce que la cause ne suscite pour lui aucune hésitation, ni en fait, ni en droit, si bien que sa décision ne s'étendra ordinairement pas à de longues considérations. C'est bien ainsi qu'a procédé le premier juge, en expliquant que les bailleurs n'avaient aucunement renoncé, selon le dossier, à une indemnité pour occupation illicite que le droit objectif leur accorde et qu'il n'y avait aucun indice au dossier d'une créance des preneurs du fait de la restitution du matériel de l'établissement public. En pareil cas, la partie appelante ne peut guère faire autrement que de reprendre ses motifs de contestation sur les deux points considérés, en affirmant que la situation n'était à tout le moins pas claire. L'expression de son point de vue dans le cas d'espèce est, il est vrai, assez semblable en première et en seconde instances, ce qui apparaît d'autant mieux qu'elle a opté pour le dépôt d'observations écrites devant le premier juge. L'appel ne se limite toutefois pas à une simple référence à la réponse écrite, ni à un « copié-collé » servile, mais comporte une critique de la brièveté de la motivation relative à la transaction du 16 juillet 2018, avec l'argument selon lequel les bailleurs – dont l'un est avocat et qui étaient représentés par un mandataire professionnel – auraient pu et dû exprimer une réserve au sujet de l'indemnité d'occupation illicite, pour une période déjà écoulée pour l'essentiel. Au demeurant, les motifs de contestation de la décision attaquée

sont aisément compréhensibles. Il serait donc excessivement sévère de déclarer l'appel irrecevable pour défaut de motivation suffisante. d) Il sied cependant de rappeler que, si la Cour d'appel applique le droit d'office, elle « le fait uniquement, en vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, sur les points du jugement que l'appelant[e] estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable (cf. cons. 3.1) –, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC) » (arrêt du TF du 01.09.2014 [4A_290/2014] cons. 5).

2. Le premier grief des appelants porte sur la renonciation implicite des bailleurs à une indemnité pour occupation illicite des locaux, au-delà du 31 mai 2018, vu l'absence de réserve de leur part dans la transaction du 16 juillet 2018. Bien que la requête qui a donné lieu à l'audience tenue à cette date ne figure pas au dossier, il s'impose de retenir, en l'absence de tout allégué contraire, qu'elle n'avait pour objet que l'expulsion du café-restaurant [aaaa]. Une transaction sur le solde des loyers dus, voire sur une indemnité d'occupation illicite aurait donc été très discutable, au regard de l'article 201 al. 1 CPC, dès lors qu'elle n'aurait pas nécessairement contribué à résoudre la question de l'expulsion (à l'inverse du relogement de X. _____, convenu au chiffre 5 de la transaction). On sait par ailleurs (cf. lettre B supra) qu'une procédure relative à des défauts de la chose louée opposait encore les parties, à la date de l'audience d'expulsion, de sorte qu'un décompte général des prétentions eût été délicat, ce d'autant que les parties n'étaient pas présentes (pour les bailleurs) ni représentées par leur avocat dans l'autre procès (pour A. _____ Sàrl). Il était donc naturel que la question des loyers et indemnité dus par les preneurs ne soit pas abordée (nul ne prétend qu'elle ait été discutée) ni surtout réglée à cette occasion. Dans ces conditions, le seul silence de la transaction à ce sujet ne peut s'interpréter ni comme l'expression d'une renonciation des bailleurs à une telle créance, ni d'ailleurs comme la reconnaissance d'une dette correspondante par les preneurs. Ces derniers ne contestent pas, au demeurant, que le locataire qui occupe les locaux loués après la fin du bail doive au bailleur « une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu » (arrêt du TF du 22.07.2019 [4A_276/2018] cons. 3.1, qui précise que l'indemnité peut être supérieure au loyer si le bailleur avait la possibilité de relouer les locaux pour un montant plus élevé, ou inférieure si le locataire avait une jouissance des locaux moindre que celle convenue, en raison notamment de défaut, hypothèse qui ne peut a priori être retenue ici vu le jugement rendu le 21 mars 2019). Le principe de l'indemnité pouvait donc être considéré comme clair. Les appelants n'ont pas allégué non plus que le loyer pris en compte ne devrait pas inclure les charges (le montant mensuel de 650 francs constituant un acompte), leur seul argument à cet égard tenant, comme vu plus haut, à la renonciation des bailleurs. Ce sont là deux affirmations très différentes, qui ne peuvent être assimilées, même en examinant de façon assez large la portée du grief articulé, comme l'a fait le Tribunal fédéral dans l'arrêt du 14.07.2017 [4A_218/2017], (cons. 3.2), de sorte qu'il n'y a pas à entrer en matière sur un point du jugement non critiqué.

3. S'agissant de l'inventaire, il est vrai que la transaction prévoyait qu'il serait mené dans les dix jours et que, malgré le long intervalle écoulé jusqu'au dépôt de la requête en paiement du 22 août 2018, les parties n'y ont pas procédé. On ignore s'il devait y avoir une « restitution [...] du matériel équipant le café-restaurant », comme indiqué dans le jugement attaqué, car l'état de la chose louée, déclaré « bien connu du preneur », à l'article 3 du contrat de bail, n'est pas documenté. L'argument des appelants, assez sibyllin, semble tenir au fait qu'ils auraient laissé sur place un équipement « d'une valeur de quelque 65'000.- à 70'000.- francs ». Rien n'indique toutefois qu'en l'absence d'accord des parties, cet équipement ait entraîné une plus-value plutôt qu'un désagrément

pour les bailleurs, dont on ignore quelle affectation ils réservaient désormais aux locaux. En l'état du dossier, rien n'établit donc l'existence d'une créance des preneurs à cet égard et leur totale inaction pendant plus d'une année – du moins selon le dossier – paraît plutôt indiquer qu'ils ne s'estimaient pas créanciers de ce chef. En tous les cas, il n'y a pas au dossier de déclaration de compensation suffisamment claire – c'est-à-dire propre à faire comprendre à son destinataire « quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante » (arrêt du TF du 31.03.2014 [4A_601/2013] cons. 3.3) – pour être prise en compte et rendre la situation juridique moins claire qu'affirmée par les bailleurs et retenue par le premier juge. Ce second moyen d'appel doit donc être écarté, lui aussi. 4. Tout en affirmant la situation limpide, le premier juge a réduit d'office le montant de l'indemnité d'occupation illicite, au prorata des jours du mois de juillet écoulés jusqu'à la restitution des locaux, soit du montant non insignifiant de 548.40 francs. Or, en présence d'une demande de protection dans les cas clairs, « il n'appartient pas au juge, saisi d'une telle requête, d'instruire et de faire un tri entre les faits allégués pour déterminer ce qui doit être admis ou rejeté, les conclusions devant en effet pouvoir être admises dans leur intégralité, sous peine d'irrecevabilité » (ATF 141 III 23 , 27). Certes, lorsque la demande est fondée sur plusieurs prétentions distinctes, il est possible d'accueillir certaines d'entre elles parce qu'elles sont claires et de déclarer les autres irrecevables parce qu'elles ne le sont pas (arrêt du TF du 14.01.2019 [4A_571/2018] cons. 6). Toutefois, la réduction à laquelle il a été procédé en l'espèce opère un découpage au sein d'une seule et même prétention, sans déclaration d'irrecevabilité pour le solde, de sorte qu'elle apparaît très discutable. En vertu de la jurisprudence rappelée plus haut, la Cour ne peut toutefois pas se saisir d'office d'un point qui n'était indiscutablement pas soulevé en appel. 5. Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté, aux frais des appelants (calculés selon l'article 13 de la loi fixant le tarif des frais [LTFrais , RSN 164.1]). En ce qui concerne l'assistance judiciaire requise par X._____, il apparaît que les motifs de l'appel étaient voués à l'échec, quand bien même certains autres aspects du jugement attaqué prêtaient à discussion. Dans ces conditions, l'assistance judiciaire sera refusée en appel (elle n'avait pas été requise en première instance), selon l'article 4 al. 1 LAJ (RSN 161.2). Les intimés ont conclu à l'octroi de dépens en leur faveur. Il est clair cependant que l'un d'entre eux, Me D._____, est avocat au barreau et qu'il agit au nom des trois intimés comme il le ferait seulement pour lui-même. La situation est donc semblable à celle dans laquelle le Tribunal fédéral a dénié le droit à des dépens à un avocat qui agissait pour sa femme et lui (arrêt du 24.03.2006 [1P.125/2006] et les références citées). Comme exposé par Rusch / Fischbacher, *Entschädigung des anwaltlichen Prozessierens in eigener Sache und verwandter Formen*, AJP/PJA 2019 p. 686 et s., 688), l'avocat agissant en son propre nom n'a droit à des dépens, selon la jurisprudence constante, qu'exceptionnellement, soit dans des affaires complexes et de haute valeur litigieuse, occasionnant un travail qui dépasse ce qu'on doit assumer dans la gestion de ses propres affaires. Tel n'est pas le cas d'une procédure de cas clair, de sorte qu'il ne sera pas alloué de dépens en appel (ceux accordés en première instance n'étant pas comme tels attaqués).

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