

NE_GERICHTE CACIV.2024.11 vom 23. April 2024

NE Tribunal cantonal, 2024-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2024.11

FR: NE_GERICHTE CACIV.2024.11 du 23 avril 2024

IT: NE_GERICHTE CACIV.2024.11 del 23 aprile 2024

Erwägungen

E. 2

a) Avec son mémoire d'appel, l'appelante dépose des attestations médicales datant de mai à octobre 2023, au sujet d'arrêts de travail de C._____. b) L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : celles-ci ne sont admissibles qu'à la double condition qu'elles soient produites sans retard et qu'elles n'aient pas pu être invoquées en première instance bien que la partie ait usé de la diligence requise. Cette règle s'applique aussi dans les procédures régies par la maxime inquisitoire sociale, à laquelle il faut se référer en matière de bail (arrêt de la Cour d'appel civile du 12.02.2019 [CACIV.2018.109] cons. 2a, qui se réfère à l'arrêt du TF du 08.05.2015 [4A_705/2014] cons. 3.2 et 3.3). c) En l'espèce, aucune des pièces déposées avec le mémoire d'appel n'a été produite en première instance et elles sont toutes antérieures au 1^{er} février 2024, date jusqu'à laquelle l'appelante aurait pu déposer des pièces devant le Tribunal civil. L'appelante ne prétend pas avoir été empêchée de déposer ces pièces en première instance déjà. Elles sont irrecevables et il n'en sera dès lors pas tenu compte. d) Les nouveaux allégués de fait de l'appelante, fondés sur les pièces dont la production est irrecevable au sens de ce qui précède, sont eux aussi irrecevables (art. 317 al. 1 CPC).

E. 3

a) Sous la note marginale « Cas clairs », l'article 257 al. 1 CPC prévoit que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2 du même article) et le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). b) La jurisprudence retient (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 5.1) que la procédure de protection dans les cas clairs, prévue par l'article 257 CPC, permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'article 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête est irrecevable. À l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes, sur lesquelles il peut être statué immédiatement. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle

générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi. Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine. Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande. c) En la matière, le juge n'a pas à établir les faits d'office, soit en particulier à administrer d'office d'autres preuves que celles produites par les parties, le litige n'entrant pas dans le cadre des cas prévus à l'article 255 CPC (pour des précisions relatives à ces cas, cf. Bohnet, in : CR CPC, 2 e éd., n. 3 ss ad art. 255) et la procédure – sommaire – étant ainsi soumise à la maxime des débats, avec la conséquence qu'il appartient aux parties d'alléguer les faits sur lesquels elles se fondent et de proposer les preuves qui s'y rapportent (Bohnet, op. cit., n. 2 ad art. 255).

E. 4

En premier lieu, l'appelante soutient que l'intimée a fait défaut à l'audience devant le Tribunal civil, car elle s'est fait représenter par la gérance, qui ne pouvait pas la représenter dans un tel contexte (art. 68 al. 2 CPC). Comme l'appelante n'a pas comparu, il y a eu défaut des deux parties, ce qui devait entraîner que la cause devenait sans objet et devait être rayée du rôle, conformément à l'article 234 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'article 219 CPC et qui concerne aussi la procédure sommaire.

E. 4.1

a) En fonction des articles 68 al. 2 CPC et 7 LI-CO, une gérance immobilière n'a en principe pas qualité pour représenter un propriétaire devant les tribunaux (arrêt de la Cour de céans du 29.11.2018 [CACIV.2018.88 cons. 2), sous réserve de la procédure de conciliation en procédure simplifiée, où sont dispensées de comparaître personnellement et peuvent se faire représenter, notamment, le bailleur qui délègue le gérant de l'immeuble, à la condition que celui-ci soit habilité, par écrit, à transiger (art. 204 al. 3 let. c CPC). En l'espèce et dans la mesure où l'audience du 1^{er} février 2024 avait pour objet des « [d]ébats sur requête du 15 décembre 2023 », et non une tentative de conciliation, la représentation de la bailleuse par sa gérance n'était en principe pas possible, quelle que soit la teneur des accords contractuels entre elles. b) D'après l'article 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1), mais la procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). L'un des cas dans lesquels les conséquences du défaut sont différentes est celui du défaut des deux parties aux débats principaux, la procédure devant alors sans objet et devant être rayée du rôle (art. 234 al. 2 CPC). Dans le cas particulier, on pourrait considérer que la partie requérante faisait défaut, dans la mesure où elle n'était pas représentée d'une manière conforme au droit, puisqu'elle ne l'était que par la gérance. On relèvera que l'appelante, si elle s'était donné la peine de comparaître le 1^{er} février 2024, aurait donc sans doute pu soulever le moyen d'une représentation non conforme de l'intimée, mais, dans ce cas de figure, la procédure

aurait suivi son cours, la présence même de l'une des parties – en l'occurrence, la requise, soit l'appelante – s'opposant à l'application de l'article 234 al. 2 CPC . c) La jurisprudence considère que ce serait faire preuve d'un formalisme excessif que d'interdire au juge, selon les circonstances, de donner la possibilité à une partie de rectifier une informalité, dans le cadre de son devoir d'interpellation au sens de l'article 56 CPC, qui vaut en particulier quand une partie n'est pas assistée par un mandataire professionnel et dépourvue de connaissances juridiques (RJN 2017, p. 280 , cons. 5). La Cour de céans a en outre admis, sous l'angle de la bonne foi en procédure, que la bailleresse doit être protégée dans sa bonne foi, s'agissant du choix de son représentant, quand des courriers à l'attention de la bailleresse ont été adressés sans réserve par une autorité à son représentant irrégulier (arrêt de la Cour de céans du 29.11.2018 [CACIV.2018.88 cons. 2). Dans le cas d'espèce, le juge, s'il avait relevé l'absence de représentation suffisante de la requérante à l'audience du 1^{er} février 2024, aurait dû rendre la gérante – dont on peut présumer qu'elle ne dispose pas d'une formation juridique – attentive à l'informalité et donner la possibilité à la requise de la réparer, ceci d'autant plus que la citation à comparaître mentionnait qu'une « décision pourra[it] être rendue même en l'absence des parties » , ce qui laissait entendre, à la partie requérante comme à la partie requise d'ailleurs, qu'il serait statué sur la requête même si personne ne se présentait. Surtout, la citation à comparaître du 5 janvier 2024 a été adressée à « D. _____ – E. _____ » , à W. _____ , avec la mention « Dans la procédure mentionnée ci-dessus, vous êtes convoquée devant le juge du Tribunal civil le jeudi 1^{er} février 2024 [...] » . La directrice de la gérance pouvait donc considérer de bonne foi qu'elle-même devait comparaître à l'audience et qu'elle allait y représenter la bailleresse. Cette bonne foi doit être protégée. Il relèverait d'un formalisme excessif et serait contraire au principe de la bonne foi en procédure d'annuler la décision entreprise pour le motif qu'à l'audience du 1^{er} février 2024, la partie requérante n'était pas représentée d'une manière conforme au droit.

E. 4.2

a) Au surplus, l'attitude de l'appelante apparaît, sur ce point, comme constitutive d'un abus de droit. b) En vertu de l'article 2 al. 2 CC , l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances concrètes du cas. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit ne doit être admis qu'avec réserve. L'interdiction de l'abus de droit vaut pour tout l'ordre juridique (arrêt du TF du 13.07.2023 [4A_416/2022] cons. 3.1.3). Il est notamment abusif d'adopter des comportements parfaitement incompatibles, ou d'invoquer un droit de façon contradictoire avec un comportement antérieur et de trahir ainsi les attentes légitimes qu'un tel comportement a suscitées (ATF 143 III 666 cons. 4.2). L'abus peut aussi résider dans l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but (ATF 143 III 279 cons. 3.1). c) En l'espèce, l'appelante, qui avait connaissance – par son associé gérant – de l'audience du 1^{er} février 2024, n'a pas jugé utile d'y comparaître ou de s'y faire représenter. Si elle n'avait pas fait défaut, elle aurait pu – si elle le jugeait utile – contester la qualité de la gérance pour représenter la bailleresse. Attendre la procédure d'appel pour soulever le moyen est contraire à la bonne foi en procédure. Cet abus ne peut pas être protégé (cf. arrêt de la Cour de céans du 25.10.2017 [CACIV.2017.61] cons. 2c).

E. 5

a) Selon l'appelante, la résiliation du bail était nulle, respectivement inefficace, car la mise en demeure avait été adressée à une personne, C. _____ , qui n'était pas locataire, la

locataire étant A. _____ Sàrl. Faute de mise en demeure formellement valable, le congé n'est manifestement pas valable. b) L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'article 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure du locataire, conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'article 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 5.3., qui se réfère aux ATF 144 III 462 cons. 3.3.1 et 141 III 262 cons. 3). c) La notification de la résiliation du bail peut intervenir par l'intermédiaire d'un représentant (Bohnet/Dietschy-Martenet, CPra-Bail à loyer et à ferme, n. 15 ad art. 253 CO), ce qui vaut a fortiori pour la commination (RJN 2017, p. 280, cons. 4). Il n'y a donc rien à redire au fait que, dans le cas d'espèce, la mise en demeure, soit la commination, et la résiliation ont été l'œuvre de la gérance. L'appelante ne prétend d'ailleurs pas le contraire. d) Selon l'extrait du registre du commerce relatif à l'appelante, C. _____ en est le seul associé-gérant ; il dispose seul de la signature et détient l'entier des parts sociales (cf. plus haut). Lorsqu'une personne fonde une société anonyme, il faut en principe considérer qu'il y a deux sujets de droit distincts avec des patrimoines séparés : la personne physique d'une part et la société anonyme d'autre part. Malgré l'identité entre la société anonyme et son actionnaire unique, on les traite en principe comme des sujets de droit distincts. Selon la théorie de la transparence (levée du voile corporatif, « Durchgriff »), on ne peut cependant pas s'en tenir dans tous les cas à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une société anonyme appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale ; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas des entités indépendantes, la société étant un simple instrument dans la main de son auteur, lequel, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit dès lors admettre, à certains égards, que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'un lient également l'autre. Ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la dualité des sujets constitue un abus de droit ou a pour effet une atteinte manifeste à des intérêts légitimes. Ainsi, l'indépendance juridique entre l'actionnaire unique et la société anonyme ne peut pas être invoquée dans un but qui ne mérite pas la protection de la loi, comme par exemple pour éluder un contrat, une prohibition de concurrence ou encore pour contourner une interdiction. L'application du principe de la transparence suppose donc, tout d'abord, qu'il y ait identité des personnes conformément à la réalité économique ou, en tout cas, la domination économique d'un sujet de droit sur l'autre ; il faut ensuite que la dualité soit invoquée de manière abusive, c'est-à-dire pour en tirer un avantage injustifié (arrêt du TF du 03.04.2019 [4A_379/2018] cons. 4.1). Les mêmes principes doivent valoir, a fortiori, quand il est question d'une société à responsabilité limitée dont le capital social est détenu par une seule personne, qui a seule qualité pour la représenter. En fonction notamment du principe de la transparence, que la mise en demeure du 16 août 2023 ait formellement été envoyée à C. _____ personnellement, plutôt qu'à sa société, ne peut pas empêcher qu'elle soit valable. Elle était adressée à la personne qui avait personnellement signé les quatre contrats de bail dont il était question, en son nom propre pour les deux premiers, puis au nom de sa société ; C. _____ avait lui-même signé les avenants transférant les deux

premiers baux à sa société (unipersonnelle). C'était lui qui discutait avec la gérance. Le destinataire de la commination savait parfaitement que l'écrit concernait sa société, puisqu'il était question des loyers impayés de l'immeuble [aaa], à Z._____. C._____ a d'ailleurs réagi à la mise en demeure, dont il a eu connaissance même s'il n'est pas allé chercher le pli à la poste, puisqu'il a immédiatement eu un contact avec la gérance, au cours duquel un arrangement a été recherché. Dans une constellation comme celle-ci, la contestation de la validité de la commination ne peut pas convaincre et relève à tout le moins de l'abus de droit manifeste, au sens déjà rappelé plus haut.

E. 6

a) L'appelante expose que les loyers faisant l'objet de la mise en demeure ont été réglés, en admettant que celui d'août 2023 a été payé avec retard, mais alléguant que l'intimée a toujours toléré certains retards dans le paiement des loyers et qu'elle avait pris l'engagement formel de retirer l'avis comminatoire une fois que les loyers concernés seraient payés. b) Selon l'article 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). À défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). c) Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La jurisprudence (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A_550/2020] cons. 8.2) admet que le congé prononcé conformément à l'article 257d CO – soit pour non-paiement du loyer – peut, à titre très exceptionnel, contrevénir aux règles de la bonne foi ; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou, enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire. Des auteurs retiennent que, par principe, une résiliation extraordinaire motivée par une réelle demeure du locataire ne contrevient pas à la bonne foi, à moins que le locataire ne prouve clairement que le bailleur l'a congédié à cause d'un retard de paiement, certes, mais que le vrai motif est tout autre et constitue un abus de droit (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 130). Aucun auteur ne soutient que l'insolvabilité du locataire, avec ou sans faute de celui-ci, temporaire ou durable, pourrait être considérée comme un motif suffisant pour retenir que le congé donné en raison du non-paiement du loyer serait contraire à la bonne foi (cf. par exemple, pour une liste assez exhaustive de cas dans lesquels on pourrait considérer que le congé est contraire à la bonne foi, Lachat, in : Le bail à loyer, éd. 2019, p. 958 ss). Le Tribunal fédéral ne l'a jamais retenu non plus. d) Dans le cas d'espèce, rien ne permet de retenir que le congé aurait été donné de manière contraire à la bonne foi. L'arriéré réclamé, soit en fait – pour ce qui concerne les baux dont il est

question ici – deux mois de loyers à 4'410 francs au total, n'était pas insignifiant. Ces loyers étaient échus depuis, respectivement, début juillet et début août 2023. La mise en demeure a été envoyée le 16 août 2023. Le délai de trente jours qui était fixé pour le paiement venait à échéance vers mi-septembre 2023. L'appelante a versé 4'410 francs le 4 septembre 2023, ce qui réglait le loyer pour juillet. Ce n'est que le 30 octobre 2023, soit environ un mois et demi après l'échéance du délai, qu'elle a encore versé 4'410 francs, soldant ainsi le loyer d'août. À ce moment-là, elle n'avait rien réglé pour les loyers de septembre et octobre. Elle n'a pas payé non plus, par la suite, les loyers de novembre et décembre. La bailleresse avait accepté, le 2 novembre 2023, de laisser à la locataire un délai jusqu'au 15 du même mois pour solder l'arriéré, qui correspondait alors à trois mois de loyer à 4'140 francs chacun. Rien n'a été versé dans ce délai, ni d'ailleurs après. La bailleresse pouvait donc considérer de bonne foi que la situation justifiait la résiliation des baux. Dans les échanges initiés par la mise en demeure du 16 août 2023, elle a clairement manifesté sa volonté de ne pas tolérer de retards. Dans son mémoire d'appel, l'appelante, pour alléguer que la bailleresse tolérait des retards (allégués d'ailleurs tardifs car non formulés en première instance, cf. art. 317 al. 1 CPC), se contente de renvoyer à des pièces, sans proposer aucune explication, le mémoire d'appel étant ainsi insuffisamment motivé sur ce point (art. 311 al. 1 CPC). De toute manière, un survol des relevés établis par la gérance montre que s'il y avait certes eu antérieurement quelques retards dans le paiement des loyers, ces retards avaient été rattrapés assez rapidement, ce qui ne permet pas d'envisager que la bailleresse, de manière générale, n'aurait pas manifesté d'intérêt pour un paiement ponctuel des loyers. Que l'associé gérant – et apparemment exploitant du commerce concerné – ait connu des problèmes de santé ne ressort que de preuves irrecevables et est de toute manière sans pertinence, dans la mesure où une maladie du locataire ne peut pas constituer un motif de dispense pour le paiement du loyer en temps utile. Dès lors, la bailleresse n'abuse pas de son droit à la résiliation des baux, respectivement à l'expulsion à la locataire, en relation avec le grief soulevé par l'appelante.

E. 7

a) Selon l'appelante, l'article 221 al. 1 let. b CPC a été violé en raison de l'imprécision des conclusions de la requête d'expulsion et de l'inexécutabilité du dispositif du jugement. D'après elle, les conclusions de la requête ne donnaient aucune précision sur les locaux dont il était question (« les locaux concernés »), alors que l'appelante occupait divers locaux dans l'immeuble en question. Le dispositif de la décision entreprise – « locaux sis sur le bien-fonds no [111] du cadastre de Z. _____ » – est lui aussi insuffisamment précis et va au-delà des conclusions, en violation de la maxime de disposition applicable en l'espèce. Le Tribunal civil aurait dû rejeter la requête, à mesure que les conclusions formulées manquaient de précision. b) Au sens de l'article 221 al. 1 let. b CPC, toute demande doit contenir des conclusions. Les conclusions sont l'énoncé des prétentions que le demandeur déduit en justice et espère se voir allouer. Les conclusions déterminent la nature et l'objet de l'action. Elles sont donc décisives pour la valeur litigieuse, mais aussi notamment la compétence *ratione materiae*, etc. Dans les cas ordinaires soumis à la maxime de disposition, elles déterminent aussi ce que le tribunal pourra accorder et l'étendue de l'autorité de la chose jugée que pourra revêtir la décision finale. Elles doivent donc formuler ce que le demandeur aimerait obtenir, d'une manière suffisamment claire et précise pour qu'un dispositif qui par hypothèse en reprendrait la formulation soit susceptible d'une exécution forcée. Les conclusions peuvent parfois nécessiter une interprétation, qui doit alors se faire objectivement, selon le principe de la confiance. Au besoin, notamment pour

de simples conclusions pécuniaires, il faudra aussi tenir compte d'éléments de faits et de droit résultant des allégations et d'une éventuelle motivation juridique de la demande. Cette interprétation peut en outre parfois dépendre de la personne qui formule les conclusions concernées : ainsi en cas de rédaction par un avocat, on peut partir de l'idée qu'il a pesé les termes utilisés et s'y tenir, alors que s'agissant d'une partie non assistée, ce qui est réclamé pourra être interprété plus librement, par rapport au but poursuivi révélé par l'ensemble de l'écriture déposée (Tappy , in : CR CPC, 2 e éd., n. 11 ss ad art. 221). c) En l'espèce, la requête d'expulsion concluait à ce qu'il soit ordonné « à A._____ Sàrl, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP [...] de quitter et de rendre libre de tout occupant et de tout bien lui appartenant ou appartenant à des tiers les locaux concernés » . La nature exacte des « locaux concernés » ressortait à l'évidence de la requête elle-même, puisqu'au début de celle-ci, dans une rubrique « Objet du bail » , il était mentionné : « Magasins, bar à vin + dépôts au sous-sol et local de 100 m 2 au sous-sol » , ce qui décrivait suffisamment les différents locaux donnés à bail. La « Partie intimée » était désignée comme « A._____ SARL, C._____, [aaa] – Z._____ » . Les différents contrats de bail liant les parties étaient tous évoqués précisément dans la requête elle-même et les baux étaient joints. Il sautait donc aux yeux que la requête – laquelle n'avait pas été rédigée par un mandataire professionnel, ce qui justifiait de ne pas se montrer trop strict – portait sur les locaux dont l'appelante était locataire dans l'immeuble [aaa], à Z._____, au sens des baux produits (et donc ne comprenant pas ceux occupés par F._____ Sàrl). Ni le Tribunal civil, ni l'appelante ne pouvaient ainsi avoir le moindre doute sur ce qui était demandé. d) Le dispositif de la décision entreprise est également clair, en tant qu'est ordonnée « l'expulsion de A._____ Sàrl des locaux sis sur le bien-fonds no [111] du cadastre de Z._____ » , la description plus précise des locaux loués ressortant des considérants (ce qui exclut manifestement les locaux occupés par F._____ Sàrl). Aucune interprétation n'est possible et le dispositif est tout à fait exécutable. L'appelante soutient que ce dispositif va au-delà des conclusions prises, mais il ne dit pas en quoi cela serait le cas, ce qui rend l'appel irrecevable sur ce point, faute d'une motivation suffisante (art. 311 al. 1 CPC), étant précisé qu'on ne voit de toute manière pas en quoi ce qui a été décidé dépasserait ce qui avait été demandé.

E. 8

Il résulte de ce qui précède que les conditions d'une procédure – sommaire – en cas clair étaient réalisées et que c'est à bon droit que le Tribunal civil l'a admise. La situation est en effet claire, tant en rapport avec les faits relevant (en particulier la demeure des locataires, l'absence de paiement en temps utile, la résiliation conforme à la bonne foi et la requête d'expulsion) qu'au sujet de la situation juridique (cf. ci-dessus). Les griefs de l'appelante en relation avec le principe de l'expulsion sont infondés. La décision entreprise est conforme au droit à cet égard.

E. 9

a) Reste à examiner la question du délai dans lequel l'appelante doit vider les lieux. b) À titre subsidiaire, l'appelante a invoqué l'extrême brièveté du délai de départ fixé dans la décision entreprise. Selon elle, ce délai de treize jours ne tient pas suffisamment compte des circonstances. Elle dispose d'importants stocks de marchandises et loue plusieurs locaux. Il est irréaliste de penser qu'elle pourrait, en treize jours, voire moins, organiser un déménagement de l'ensemble des locaux loués. Le délai fixé vient à échéance avant même que la décision soit en force. Un délai d'au moins trente jours dès l'entrée en force de la

décision devrait être fixé. c) Par l'effet suspensif résultant de l'appel, au sens de l'article 315 al. 1 CPC (que l'appelante devait connaître puisque dans son mémoire d'appel, apparemment rédigé par un juriste, elle n'a pas formulé de requête d'effet suspensif alors qu'elle souhaitait évidemment que la décision entreprise ne soit pas immédiatement exécutée), l'appelante a déjà disposé d'un délai de près de trois mois, depuis la décision du 1^{er} février 2024, pour vider les lieux. Comme on l'a vu plus haut, l'appel doit être rejeté en tant qu'il tend à l'annulation de la décision entreprise, s'agissant de l'expulsion. Cela étant, le délai de départ fixé en première instance est d'ores et déjà dépassé et il convient de fixer un nouveau délai, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur celui qui avait été fixé par le Tribunal civil. Vu le temps déjà écoulé depuis la requête en expulsion et la décision du 2^e février 2024, il paraît raisonnable de fixer ce nouveau délai au 21 mai 2024, ce qui revient plus ou moins à accorder à l'appelante encore les trente jours demandés en appel.

E. 10

L'appelante ne conteste pas la décision entreprise s'agissant des modalités de l'expulsion et de la libération des garanties loyer. On en prend acte.

E. 11

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront mis à la charge de l'appelante : la procédure n'est en effet pas gratuite, car elle concerne des locaux commerciaux (art. 56 LTFrais a contrario). L'appelante devra verser une indemnité de dépens à l'intimée pour la procédure d'appel. Cette indemnité sera fixée à 1'200 francs, en équité, vu le dossier et à défaut de dépôt d'un mémoire d'honoraires par l'intimée.

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