

NE_GERICHTE CACIV.2025.3 vom 2. April 2025

NE Tribunal cantonal, 2025-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.3

FR: NE_GERICHTE CACIV.2025.3 du 2 avril 2025

IT: NE_GERICHTE CACIV.2025.3 del 2 aprile 2025

Erwägungen

E. 1

L'appel est dirigé contre une décision de mesures provisionnelles, rendue en procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), contre laquelle la voie de l'appel est ouverte. Il a été déposé dans les formes et délai légaux, de sorte qu'il est en principe recevable, sous une réserve qui sera examinée ci-après (art. 311 ss CPP).

E. 2

a) L'intimée soutient que l'appel est irrecevable, faute d'une motivation suffisante. b) En vertu de l'article 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), 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 à simplement 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. À défaut, son appel est irrecevable. Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du TF du 24.04.2024 [4A_463/2023] cons. 4.1). c) En l'espèce, l'appel contient une motivation suffisante, même si elle n'est pas forcément toujours très claire. Les appelants reprochent en particulier au Tribunal civil d'avoir retenu que les éléments qu'ils avaient fournis n'étaient pas suffisants pour considérer que le contrat de bail avait pris fin par le départ définitif de l'intimée ; ils exposent les faits qui, selon eux, devaient conduire à retenir que l'intimée était effectivement partie. Ils soutiennent que l'intimée abuse de son droit en contestant la fin du bail. Cela suffit.

E. 3

a) Les appelants et l'intimée ont déposé des lots de pièces, en procédure d'appel. Celles-ci n'étaient pas à leur disposition au cours de la brève procédure devant le Tribunal civil, de sorte qu'elles seraient en principe admissibles, au sens de l'article 317 CPC. b) Cependant, les pièces déposées avec la réplique et la duplique inconditionnelles sont irrecevables car

produites, précisément, dans le cadre du droit inconditionnel de réplique, procédé qui n'est pas admissible, quelle que soit la maxime procédurale applicable ; les allégués correspondants n'ont pas non plus à être pris en considération (cf. arrêts du TF du 20.03.2024 [5A_513/2023] cons. 3.3.2 et du 21.12.2023 [5A_654/2022] cons. 3.1). Il faut cependant réserver ici les pièces 13 et 14 des appelants, produites certes avec une réplique inconditionnelle, mais destinées à établir un point de droit relatif au secret professionnel, qui sera examiné ci-après, ce qui les rend admissibles. c) Selon l'intimée, les PL 2, 3, 4, 8 et 9 déposées par les appelants sont inexploitable, car elles ont été obtenues par le mandataire des appelants dans le cadre d'autres procédures, dans lesquelles il représente l'ex-compagnon de l'intimée, respectivement le père des enfants de celle-ci. Avant de produire les pièces litigieuses, le mandataire des appelants aurait dû obtenir le consentement écrit des autres clients concernés. Avec leur réplique inconditionnelle du 14 février 2024, les appelants ont produit des consentements écrits à la divulgation, signés par les deux autres clients concernés de leur mandataire et datés du 16 janvier 2025. Selon l'intimée, dans sa duplique inconditionnelle, la question de l'antidatage des consentements se pose : il est étonnant qu'ils soient datés du 16 janvier 2025, pour n'être produits qu'après que l'intimée avait soulevé la problématique relative à la recevabilité de certaines pièces. En fait, ce ne sont pas que les pièces citées par l'intimée qui proviennent de dossiers de procédures dans lesquelles les appelants ne sont pas parties. C'est en effet aussi le cas des pièces 10 à 12 des appelants. Ceux-ci ont certes produit des déclarations de deux clients de leur mandataire, datées du 16 janvier 2025 (ce qui interpelle quand même quelque peu : on ne comprend pas pourquoi les appelants ne les ont pas produites avec leur mémoire d'appel, daté aussi du 16 janvier 2025). Cependant, il ne va pas de soi que ces déclarations suffisent, dans la mesure où le secret professionnel paraît protéger aussi les autres personnes concernées par ces pièces, en particulier l'intimée, qui n'a pas consenti à leur divulgation. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner la question plus avant pour la présente procédure, dans la mesure où, pour l'essentiel, les pièces produites ne disent rien d'autre que des allégués qui n'ont pas été contestés, par exemple en rapport avec les propos tenus à l'audience du Tribunal de police du 10 janvier 2025. d) Tant les appelants que l'intimée requièrent la production des dossiers du Tribunal civil concernant les litiges relatifs au contrat de bail. En fait, ces dossiers ne sont pas utiles, car les éléments principaux qu'on pourrait en tirer – soit la résiliation du bail, la contestation judiciaire de celle-ci, la requête d'expulsion et le fait que les procédures sont toujours en cours – sont suffisamment établis par des allégués non contestés des parties. e) Les appelants requièrent la production du dossier du Tribunal de police POL.2024.208 (procédure dans laquelle une audience a eu lieu le 10 janvier 2025), sans indiquer ce qui, dans cette procédure, serait pertinent, sauf quant aux déclarations faites à l'audience du 10 janvier 2025, lesquelles sont déjà documentées par le procès-verbal de cette audience, dont le contenu – qui a été allégué – n'a pas été contesté en tant que tel. f) Les mêmes requièrent en outre la production des fichets de communication qui auraient été établis par la police au sujet des interventions à la villa les 8 et 10 janvier 2025. Ce n'est pas utile, car aucun élément pertinent pour le sort de la cause ne pourrait en être tiré. Par exemple, que le réfrigérateur ait peut-être été vide ne démontrerait pas que la locataire aurait abandonné les lieux. On sait par ailleurs déjà, par des allégués non contestés, que la locataire s'est présentée sur place le 10 janvier 2025, disant qu'elle voulait entrer, et qu'elle n'a pas pu le faire car la serrure avait été changée. g) L'intimée requiert la production, par la police ou le Ministère public, du dossier de la procédure pénale relative à la plainte qu'elle a déposée contre les appelants le 13 janvier

2025, pour violation de domicile et contrainte, et en particulier celle de son procès-verbal d'audition par la police du 17 janvier 2025. En fait, la production de ce procès-verbal d'audition ne peut pas être utile, dans la mesure où il n'établirait que des déclarations de l'intimée, lesquelles n'auraient pas plus de force probante que des allégués (que les appelants ne manqueraient pas de contester s'ils ne correspondaient pas à leur thèse). L'intimé ne dit pas quelles autres conclusions on pourrait tirer du dossier en question. h) Les deux parties requièrent leur interrogatoire, mais on ne voit pas en quoi il pourrait apporter des éléments utiles pour la solution du litige. i) En conséquence, la cause peut être jugée sur la base du dossier en son état actuel, mais sans référence aux pièces irrecevables (cf. plus haut).

E. 4

Les appelants soutiennent en substance que l'intimée, par son comportement, a acquiescé à l'expulsion ou au moins commet un abus de droit en prétendant occuper les lieux loués.

E. 4.1

a) D'après l'article 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Ces conditions sont cumulatives (cf. le texte clair de la loi et notamment Bohnet, in : CR CPC, 2 e éd., n. 3 ad art. 261). b) Le juge des mesures provisionnelles statue en application de la procédure sommaire (art. 271 let. a CPC). Il se prononce ainsi sur la base de la simple vraisemblance, après une administration limitée des preuves, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles. Il suffit donc que les faits soient rendus plausibles (arrêt de la Cour de céans du 06.04.2020 [CACIV.2019.76] cons. 4). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant que la possibilité que les faits se soient produits autrement ou que la situation juridique se présente différemment soit exclue (Bohnet, in : CR CPC, 2 e éd., n. 4 ad art. 261). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du TF du 12.01.2022 [5A_520/2021] cons. 5.2.2.2).

E. 4.2

a) En l'espèce, il est clair – et n'est pas contesté – que, sur le principe, un locataire que son propriétaire empêche d'accéder aux locaux loués doit pouvoir obtenir des mesures provisionnelles lui permettant la jouissance de ces locaux. Sa prétention en exécution du contrat de bail est en effet l'objet d'une atteinte, le préjudice consistant à ne pas pouvoir utiliser l'objet du bail est par définition difficilement réparable et une mesure est forcément assez urgente. La question est en fait de savoir si le contrat de bail a pris fin. b) Il n'est pas contesté que la résiliation du bail a été contestée en temps utile par la locataire et qu'une procédure civile est toujours en cours à ce sujet. Il ne l'est pas non plus qu'aucune décision n'a encore été rendue sur la requête d'expulsion en cas clair déposée en son temps par les appelants. La fin du bail n'est donc pas établie et deux procédures sont précisément en cours en lien avec cette question. Sous cet angle, le changement de serrure apparaît comme un acte de justice propre, visant à priver la locataire des locaux, alors que le sort des procédures y relatives est précisément encore ouvert. c) Des propos tenus par une partie à une procédure civile, respectivement par son mandataire, lors d'une audience relative à une procédure pénale l'opposant à une autre personne que ses parties adverses en procédure

civile ne peuvent pas valoir acquiescement à des conclusions prises par ces adverses parties (sauf peut-être le cas, qui devrait être exceptionnel en pratique et n'est à l'évidence pas réalisé ici, où, lors d'une audience pénale, une partie déclarerait expressément acquiescer à des conclusions prises contre elle en procédure civile, par exemple dans le cadre d'un arrangement). Contrairement à ce que les appelants paraissent penser, on ne peut pas considérer les propos tenus par la mandataire de l'intimée à l'audience pénale du 10 janvier 2025 comme un acquiescement – au sens de l'article 241 CPC – aux conclusions en expulsion prises contre celle-ci dans la procédure civile en cours, pas plus que le comportement général de l'intimée – absence du domicile, scolarisation des enfants – ne peut en constituer un. d) Les appelants ont expressément dit accepter, le 13 janvier 2025, que l'intimée aille rechercher des effets personnels dans la villa. Ils admettaient donc eux-mêmes que de tels effets se trouvaient encore dans les lieux, ce que l'appelante avait sans doute pu constater lors de sa visite du 8 janvier 2025. e) Le simple fait qu'un locataire s'absente pendant quelques jours, semaines ou même mois, respectivement qu'il déménage certaines affaires d'un logement loué ne signifie pas qu'il renonce au bail, qui plus est quand il continue d'en acquitter le loyer. Même la signature, par le locataire, d'un nouveau bail, pour un autre logement, n'entraîne pas ipso facto la renonciation au premier bail. Rien, dans la loi ou la jurisprudence, n'interdit en effet à une personne d'être en même temps locataire de deux logements, pour des raisons qui peuvent être diverses (souhait de disposer d'un logement de vacances, de pouvoir alterner des lieux de séjour ou encore de préparer tranquillement un prochain départ, par exemple). Ce que peuvent ou pourraient en penser les services chargés de l'aide sociale dans les cas où ces services fournissent des prestations à cette personne, par exemple le paiement d'un loyer, est une autre question, que le juge du contrat de bail n'a pas à examiner. f) Il s'ensuit qu'on ne peut pas considérer que le bail aurait pris fin par le fait que l'intimé et ses enfants ont été absents de la villa depuis peut-être le 22 décembre 2024, ni par celui qu'elle aurait éventuellement déménagé ailleurs les lits de ses enfants, ni encore par celui qu'elle aurait essayé de scolariser ses enfants hors du canton, ni enfin par les propos tenus par la mandataire de l'intimée le 10 janvier 2025, au cours d'une audience pénale. Il faut ainsi suivre le Tribunal civil quand il a retenu que les éléments fournis par les propriétaires ne permettaient pas de rendre suffisamment vraisemblable que l'intimée aurait, à un moment ou à un autre, définitivement quitté la villa et ainsi acquiescé à l'expulsion, respectivement manifesté sa volonté de mettre fin au bail. Il est au contraire rendu vraisemblable que, dans l'esprit de l'intimée, son absence devait revêtir un caractère momentané, au départ au moins. g) Que l'appelante ait, dans un acte de justice propre, devancé une éventuelle décision d'expulsion et changé le 10 janvier 2025 la serrure de la porte d'entrée de la villa ne peut évidemment pas fournir aux appelants un argument quelconque allant dans le sens de la fin du bail. Il appartiendra apparemment aux autorités pénales d'examiner ce qu'il faut penser de cet acte. On peut relever qu'au moment où l'appelante a agi, le loyer était payé jusqu'à fin janvier 2025, ce que les appelants ne contestent pas. h) Dès lors, les mesures provisionnelles prononcées sont conformes au droit, sous réserve d'un éventuel abus de droit, qui sera examinée ci-après.

E. 4.3

a) Selon l'article 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la

disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire. L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif « manifeste » utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 cons. 3.1 ; arrêt du TF du 04.05.2022 [4A_247/2021] cons. 3.1.2). L'attitude contradictoire (« venire contra factum proprium ») a progressivement gagné en importance. Le fait d'adopter une certaine position peut, selon les circonstances, éveiller chez le partenaire une confiance légitime. Un changement d'attitude ultérieur peut alors heurter l'interdiction de l'abus de droit, même si le changement, en soi, est permis. L'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (Chappuis , in : CR CC I, n. 33 ad art. 2). En d'autres termes, il est 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 (arrêt du TF du 19.08.2019 [5A_490/2019] cons. 3.1.3). L'adoption d'une attitude contradictoire est susceptible de constituer un abus de droit, qu'elle conduise ou non à tromper la confiance suscitée de façon légitime par un certain comportement (ATF 143 III 666 cons. 4.2). Par exemple, un débiteur commet un abus de droit en se prévalant de la prescription lorsqu'il amène astucieusement le créancier à ne pas agir en temps utile, mais aussi lorsque, sans mauvaise intention, il a un comportement qui incite le créancier à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription et que, selon une appréciation raisonnable, fondée sur des critères objectifs, ce retard apparaît compréhensible (ATF 143 III 348 cons. 5.5.1 ; cf. également ATF 131 III 430 cons. 2). Est aussi abusif, en raison d'une attitude contradictoire, le fait d'exécuter un contrat, ou au moins la prestation principale, en connaissant un vice de forme, puis en refusant d'exécuter le solde sous couvert du vice (ATF 143 III 666 cons. 4.2). b) En l'espèce, on ne peut pas considérer que l'intimée commet un abus de droit. Elle a rendu vraisemblable qu'elle cherchait un nouveau lieu de vie, en fonction d'une fin du bail qui n'était forcément qu'une question de temps, puisque ce bail avait été résilié et que les perspectives de rester longtemps dans les lieux dépendaient de décisions judiciaires à venir, décisions qu'il n'était par définition pas possible de prévoir à l'avance. Elle a aussi rendu vraisemblable qu'elle a cherché un nouveau lieu de scolarisation pour ses enfants, dans une école où les troubles dont elle pensait qu'ils souffraient pourraient bien être pris en considération. Il est également rendu vraisemblable qu'elle n'avait pas pris de dispositions définitives, laissant en particulier diverses affaires personnelles dans les lieux, et qu'elle souhaitait continuer à disposer de la villa des appelants, au moins comme solution de repli. Si elle n'occupe plus cette villa depuis fin décembre 2024, cela tient pour l'essentiel au fait que les appelants en ont empêché l'accès dès le 10 janvier 2025 déjà. Dans ces conditions, l'intimée n'abuse pas de son droit résultant du contrat de bail pour réclamer les mesures provisionnelles dont il est question ici.

E. 4.4

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

E. 5

Comme il est statué sur le fond, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

E. 6

a) Il sera renoncé à percevoir des frais judiciaires (art. 56 LTFrais). b) Vu le sort de la cause, les appelants devront payer une indemnité de dépens à l'intimée, pour la procédure d'appel (l'art. 122 al. 2 CPC ne s'applique pas, car les dépens peuvent vraisemblablement être obtenus de la part des appelants). Avec son dernier écrit, l'intimée a produit un mémoire d'honoraires de son mandataire, qui fait état de 7,67 heures d'activité. L'activité facturée paraît raisonnable, de sorte que l'indemnité sera fixée à 2'736 francs, frais et TVA inclus (2'301 francs pour les heures d'activité, à 300 francs l'heure ; 230 francs pour

E. 10

% de frais forfaitaires ; 205 francs pour la TVA). La requête d'assistance judiciaire de l'intimée en devient sans objet.

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