

NE_GERICHTE CACIV.2026.8 vom 30. März 2026

NE Tribunal cantonal, 2026-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2026.8

FR: NE_GERICHTE CACIV.2026.8 du 30 mars 2026

IT: NE_GERICHTE CACIV.2026.8 del 30 marzo 2026

Erwägungen

E. 30

jours pour s'acquitter de son dû (3'520 francs), puis un avis de résiliation de bail du 17 septembre 2025, avec effet au 31 octobre 2025.

A. _____ soulève des arguments d'ordre formel portant sur la recevabilité des conclusions de la requête en expulsion du 19 novembre 2025, le défaut de qualité pour agir de C. _____ Sàrl devant le juge de l'expulsion et l'absence de suivi d'envoi concernant l'avis de résiliation.

aa) En ce qui concerne l'absence de conclusions dans la requête en expulsion, l'appelante soutient que le premier juge aurait dû constater l'irrecevabilité de la demande. S'il devait être retenu que la requête contenait une conclusion, alors celle-ci serait conditionnelle dans la mesure où, s'agissant de la demande d'exécution forcée, la conclusion contenait la conjonction «si»; une telle conclusion conditionnelle devait ainsi être déclarée irrecevable.

ab) L'intimé relève que sa requête du 19 novembre 2025 était motivée, clairement structurée et documentée et qu'elle concluait, sans équivoque, à l'expulsion de la locataire.

ac) Selon l'article 252 CPC en lien avec les articles 219 et 221 CPC, la requête en procédure sommaire doit contenir des conclusions qui, au besoin, s'interprètent à la lumière de la motivation (arrêt du TF du 11.04.2019 [4A_498/2018] cons. 1.1). En cas d'admission de la requête, ces conclusions doivent pouvoir être reprises dans le dispositif (ATF 131 III 70, JdT 2005 I 399 cons. 3.3).

ad) En l'espèce, la conclusion principale du propriétaire avait pour contenu: «Au vue (sic) de ce qui précède et selon le nouveau code de procédure civile suisse (art. 257), nous vous prions de bien vouloir ordonner l'expulsion de l'association A. _____ du local commercial sis [aaa] à Z. _____». Cette conclusion indiquait clairement ce que demandait le requérant, de sorte que le premier juge savait précisément sur quoi statuer et pouvait reprendre cette conclusion dans la décision à rendre. Quant à la locataire, elle ne pouvait éprouver la moindre hésitation quant à ce que réclamait son bailleur. Ainsi, ce grief invoqué avec témérité est rejeté.

ae) S'agissant de la conclusion secondaire, celle-ci était libellée comme suit: «D'autre part, nous vous demandons également l'exécution de l'expulsion forcée si le locataire ne respecte pas la décision et les délais». Il s'agit d'une conclusion en exécution, subsidiaire et pouvant être déposée parallèlement aux conclusions au fond, comme le prévoit l'article 236 al. 3 CPC, visant à accélérer et faciliter l'exécution des décisions. Saisi d'une telle requête, le juge peut prononcer l'exécution de la décision au fond (ici, l'expulsion) à titre de décision conditionnelle, laquelle ne sera toutefois ordonnée que si la condition est

remplie (ici, la non-évacuation des locaux par la locataire) (Heinzmann/Braidli, in Petit commentaire CPC, 2021, n. 25ss ad art. 236 CPC et Bohnet, Actions civiles, volume II, n. 9 ad § 23). Vu ce qui précède, cette conclusion d'exécution, certes conditionnelle, était pleinement recevable.

b) Dans un second grief, l'appelante soutient que C. _____ Sàrl n'avait pas la qualité pour représenter le propriétaire devant le juge de l'expulsion, juge devant lequel elle n'avait d'ailleurs produit aucune procuration.

ba) L'intimé relève que la requête en expulsion, rédigée par C. _____ Sàrl, a été cosignée par le propriétaire. Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'intervention de la gérance devait constituer une informalité, C. _____ Sàrl devrait être protégée dans sa bonne foi dans la mesure où le juge (de l'expulsion) ne l'avait nullement interpellée à ce sujet et l'avait citée, conjointement avec le propriétaire, à l'audience du 15 janvier 2025. De plus, la locataire n'avait pas soulevé le moindre grief en constatant, lors de l'audience, la présence exclusive de la gérance, de sorte qu'en invoquant cet argument seulement devant l'autorité d'appel, elle violait le principe de la bonne foi.

bb) 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, en particulier à la let. d ayant pour teneur : «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». L'article 7 LI-CO (RSN 224.1) précise que toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès par un mandataire professionnel titulaire d'un brevet d'avocat neuchâtelois, employé par une organisation représentative qui défend les intérêts des bailleurs ou des locataires, 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. La Cour de céans a tiré de ces dispositions qu'une gérance, une association de locataires et un syndicat ne pouvaient valablement représenter une partie devant elle, sachant que la Cour de céans n'est pas une juridiction spéciale (arrêt de la Cour d'appel civile du 29.11.2018 [CACIV.2018.80] cons. 2.a).

bc) Dans le cas d'espèce, la requête en expulsion a effectivement été adressée au Tribunal civil par C. _____ Sàrl, qui l'a vraisemblablement rédigée. Toutefois, cette requête a été cosignée par le propriétaire, de sorte que la gérance ne doit pas être considérée comme un mandataire, mais davantage comme un auxiliaire ayant facilité les démarches judiciaires du propriétaire, situation dûment identifiée par le Tribunal civil qui a mentionné, s'agissant de la qualité de partie demanderesse, en particulier dans la décision entreprise : «B. _____, à Y. _____, agissant avec le concours de C. _____ Sàrl, à Z. _____». Quant à la question de la présence exclusive de la gérance lors de l'audience du 15 janvier 2026 ■ situation n'ayant pas fait l'objet d'une quelconque remarque du juge dans le procès-verbal d'audience ■ elle peut demeurer ouverte. En effet, dans l'hypothèse où cette informalité aurait dû avoir pour conséquence de constater le défaut de la partie demanderesse, elle n'aurait pas empêché le juge de rendre une décision d'expulsion, dans la mesure où la convocation mentionnait clairement qu'une décision pouvait être rendue même en l'absence des parties. Par ailleurs, comme le souligne avec raison l'intimé, le fait d'attendre la procédure d'appel pour soulever un tel grief est contraire à la bonne foi et n'est pas protégé par la loi (art. 2 CC ; CACIV.2024.11). Dans ces conditions, ce second grief est également rejeté.

c) Dans un troisième grief, l'appelante soutient qu'aucun document de suivi d'envoi n'a été déposé en lien avec l'avis de résiliation du 17 septembre 2025, celui figurant au dossier ne concernant pas l'avis en question.

ca) Comme le relève à juste titre l'intimé, l'avis de résiliation porte le numéro d'envoi «xx.xx.xxxx.xxxx1111». Cet avis porte l'inscription manuscrite «R1111», ce qui correspond aux quatre derniers chiffres du numéro d'envoi. Posté le jour même de sa rédaction (17 septembre 2025), il a été retiré le 25 septembre 2025.

cb) En procédure sommaire, le juge établit les faits d'office (maxime inquisitoire), ce qui ne modifie en rien la répartition du fardeau de la preuve. Selon l'article 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. À l'exception de situations spécifiques (p.ex. les mesures provisionnelles qui sont limitées à la vraisemblance de la preuve), le degré de preuve exigé est en principe absolu, de sorte à pouvoir en exclure l'inexistence (Jeandin/Peyrot, Précis de procédure civile, 2015, p. 157).

cc) L'appelant, en se limitant à affirmer que le document de suivi d'envoi figurant au dossier ne concerne pas l'avis de résiliation du 17 septembre 2025, ne parvient pas à prouver ce qu'il allègue. Au contraire, les explications de l'intimé (en particulier s'agissant des dates d'expédition et de notification figurant sur l'avis d'envoi) semblent bien plus crédibles et on doit en déduire que l'avis de résiliation a bel et bien été reçu par la locataire. Ce grief est donc rejeté.

7. Reste à examiner la question du délai dans lequel l'appelante doit vider les lieux. Par l'effet suspensif résultant de l'appel, au sens de l'article 315 al. 1 CPC, l'appelante a disposé d'un délai de près de deux mois, depuis la décision du 19 janvier 2026, pour vider les lieux. Le délai de départ fixé en première instance (16 février 2026) est toutefois échu, de sorte qu'il est nécessaire d'en fixer un nouveau. Tenant compte du fait qu'il s'agit d'un local commercial unique et que l'appelante devait présumer le caractère inéluctable de son départ des locaux, en particulier vu la nature de ses griefs, il paraît raisonnable de fixer ce nouveau délai, d'une durée environ identique à celle prononcée par le premier juge (1 mois), au 30 avril 2026.

8.a) Dans la mesure où l'appel est rejeté, A. _____ doit être condamnée aux frais judiciaires de la procédure d'appel (qu'elle a avancés), arrêtés à 400 francs.

b) L'appelante doit également être condamnée à verser une indemnité de dépens à l'intimé. Le mandataire de celui-ci dépose un mémoire d'honoraires de 1'912.60 francs, qui correspond à un peu plus de cinq heures d'activités, frais forfaitaires et TVA en sus. Ce montant semble correspondre à une activité de défense raisonnable pour un mandataire n'étant pas intervenu préalablement dans la procédure, qui en appel soulevait divers griefs formels ou techniques.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Rejette l'appel et confirme la décision entreprise.

2. Fixe à l'appelante un délai échéant au 30 avril 2026 pour libérer les locaux.

3. Condamne l'appelante aux frais de procédure d'appel, arrêtés à 400 francs.

4. Condamne l'appelante à verser à l'intimé, pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens de 1'912.60 francs.

Neuchâtel, le 30 mars 2026

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