

NE_GERICHTE CACIV.2026.9 vom 31. März 2026

NE Tribunal cantonal, 2026-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2026.9

FR: NE_GERICHTE CACIV.2026.9 du 31 mars 2026

IT: NE_GERICHTE CACIV.2026.9 del 31 marzo 2026

Volltext

A.a) A. _____ est propriétaire des immeubles rue [aaa] 1 et 3, à Z. _____.

b) Depuis le 18 juillet 2017, B. _____ exploitait, en raison individuelle, une entreprise à l'enseigne de « C. _____ ».

B.a) Par contrat de bail commercial du 13 décembre 2017, A. _____, bailleuse, a loué à B. _____, locataire, un local commercial d'environ 15 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble rue [aaa] 1. Dès après ce contrat, le bail débutait le 10 janvier 2018 et se terminait le 31 janvier 2019, avec reconduction tacite au terme, d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties au moins six mois à l'avance. Le loyer mensuel était fixé à 1'690 francs, plus 50 francs d'acompte de charges. Le contrat mentionnait que le local loué servirait de magasin pour « C. _____ ».

b) Des tensions sont rapidement apparues entre les parties, en particulier sur le montant du loyer et la répartition des frais d'électricité.

c) En décembre 2018, B. _____ a résilié le bail pour le 31 janvier 2020.

C.a) A. _____ a fait procéder à des travaux sur les immeubles rue [aaa] 1 et 3, soit près de boutique de B. _____. Ces travaux ont duré de janvier 2019 à janvier 2020, alors qu'ils étaient initialement prévus pour une période plus courte. Il s'agissait en particulier de la suppression d'une marche d'entrée au profit de l'installation d'une rampe, de la création d'une nouvelle porte, l'ancienne étant bouchée, ainsi que de divers travaux de carrelage et de peinture. Les chantiers ont notamment entraîné l'émission de poussière ; des résidus ont été laissés à proximité ; le local situé vis-à-vis de celui du demandeur a été utilisé comme entrepôt pour le matériel et les outils.

b) En mars 2019, B. _____ a écrit à A. _____ que les travaux provoquaient de nombreuses nuisances (bruit, poussière, fumée). Il se disait en droit d'obtenir une réduction du loyer, ainsi qu'une compensation d'une partie de son chiffre d'affaires. Il proposait une discussion, ou qu'il fasse part à la fin des travaux de ses prétentions en rapport avec ceux-ci.

c) Encore pendant les travaux, en avril 2019, B. _____ et une personne représentant A. _____ se sont rencontrés pour discuter de l'éventuelle location d'un local supplémentaire dans l'un des immeubles que cette société possédait à la rue [aaa] ; ces discussions n'ont cependant pas abouti à la conclusion d'un contrat (non contesté).

d) B. _____ a fondé la société C. _____ Sàrl, dont il était le seul associé-gérant, avec signature individuelle ; la société reprenait l'activité commerciale que B. _____ déployait précédemment à titre individuel. La société a été inscrite au registre du commerce le 17 avril 2019. Aucune modification formelle du bail n'est intervenue suite à ce changement, mais c'est C. _____ Sàrl qui, dès sa création, a payé le loyer dû à

A. _____ (non contesté).

e) Le 11 octobre 2019, B. _____ a écrit à A. _____ pour se plaindre des désagréments liés au chantier. Il mentionnait que les travaux débutés en janvier 2019 perduraient, que les lieux en chantier dégradait l'image de sa boutique, que les nuisances sonores avaient été conséquentes et qu'elles avaient notamment empêché de communiquer avec sa clientèle, que de la poussière avait endommagé des pendules et que les alentours du magasin étaient constamment souillés par des résidus provenant des chantiers. Il proposait une réduction du loyer de 50 % pour le restant du bail, soit pour les mois d'octobre 2019 à janvier 2020.

f) A. _____ a répondu, le 30 octobre 2019, par un courriel proposant une baisse de loyer de 10 % pour les mois de novembre et décembre 2019, ainsi que janvier 2020.

g) B. _____ a écrit une nouvelle fois à A. _____, le 31 octobre 2019, en réitérant ses griefs.

h) Le bail a pris fin le 31 janvier 2020 et le locataire a libéré les locaux pour cette date (non contesté).

D.a) Après avoir obtenu une autorisation de procéder, B. _____ a déposé devant le Tribunal civil, le 5 janvier 2021, une demande contre A. _____. Il concluait à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser la somme de 59'786.70 francs, plus intérêts à 5 % dès le 1^{er} février 2019, à titre de dommages, ainsi que la somme de 11'908 francs, plus intérêts à 5 % dès le 18 août 2020, à titre de réduction de loyer, avec suite de frais judiciaires et dépens. Le demandeur alléguait, en particulier, que de janvier 2019 à janvier 2020, les travaux effectués par la défenderesse sur les immeubles rue [aaa] 1 et 3 avaient provoqué de nombreuses nuisances matérielles et sonores, d'une intensité telle qu'elles constituaient un défaut entravant l'usage de la chose louée, susceptible de justifier une réduction de loyer et une créance en dommages-intérêts. Des nuisances sonores venaient du travail des ouvriers à proximité immédiate du magasin, où étaient exposées les montres et pendules proposées à la vente, les nuisances rendant parfois impossible toute communication avec la clientèle, également par téléphone. Le demandeur alléguait aussi des nuisances matérielles, dont une poussière quotidienne, un aspect dégradé des lieux et un accès entravé à la boutique. Selon lui, les travaux avaient eu une répercussion directe sur les ventes et l'état de la marchandise exposée : la poussière de chantier s'infiltrait dans les montres et pendules, endommageant leur mécanisme. Le demandeur concluait à une réduction de loyer de 80 % de janvier à mars 2019, puis de 60 % d'avril à juin de la même année et enfin de 40 % de juillet 2019 à janvier 2020. Il demandait en outre des dommages-intérêts, notamment pour la remise en état de montres et pendules.

b) Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 1^{er} mars 2021, A. _____ a conclu au rejet de la demande, en toutes ses conclusions, et à la condamnation du demandeur à lui verser 10'000 francs « à titre de dédommagement pour la mauvaise publicité et la campagne de diffamation qu'il a menée à son encontre ainsi que pour tout le manque à gagner et frais qu'il lui a créés » (subsidièrement : à la compensation des montants réclamés par le demandeur avec l'indemnité demandée par la défenderesse), ainsi que 2'000 francs « en tant que remboursement des frais que cette procédure juridique lui cré[ait] », tous les frais et dépens devant être assumés par le demandeur. La défenderesse admettait la matérialité de quelques travaux, mais contestait que ceux-ci auraient été d'une durée et d'une intensité telles qu'ils auraient entravé l'usage du local loué par le demandeur. Selon elle, l'usage de la boutique du demandeur n'avait jamais été entravé par les travaux et elle avait pris les

mesures nécessaires pour que ses différents locataires soient préservés au mieux d'éventuelles nuisances, nuisances au demeurant très modestes. Au sujet de ses prétentions reconventionnelles, la défenderesse se référait aux diverses démarches entreprises par le demandeur auprès de tiers, qu'elle jugeait diffamatoires à son égard, ainsi qu'au fait qu'elle avait fait rénover un local que le demandeur, pendant un certain temps, disait vouloir louer, avant de se rétracter, lui causant une perte de revenu locatif.

c) Dans sa réplique et réponse à demande reconventionnelle du 28 juin 2021, le demandeur a maintenu les conclusions de sa demande et conclu au rejet des conclusions reconventionnelles. Dans sa duplique du 14 septembre 2021, la défenderesse a confirmé les conclusions prises dans sa réponse. Le demandeur s'est déterminé sur les faits de la duplique, le 22 novembre 2022.

d) Le Tribunal civil a tenu des audiences les 28 février 2023 (audition des témoins [1], [2], [3], 6 juin 2023 (audition des témoins [4] et [5]), 24 octobre 2023 (audition du témoin [6]) et 30 janvier 2024 (audition des témoins [7] et [8]).

e) Le demandeur a écrit au Tribunal civil, le 16 février 2024, qu'il réduisait sa conclusion no 1 à un montant de 11'000 francs, les autres conclusions étant inchangées.

f) Le Tribunal civil a encore tenu des audiences les 24 septembre 2024 (audition des témoins [9] et [10]) et 11 février 2025 (audition du témoin [11] et du demandeur).

g) Le demandeur a déposé sa plaidoirie écrite le 11 juin 2025 ; il reprenait ses conclusions dans leur dernier état, soit avec la réduction à 11'000 francs de sa conclusion no 1. La défenderesse a déposé sa plaidoirie écrite le même 11 juin 2025, confirmant ses conclusions précédentes. Le demandeur a déposé une réplique le 19 juin 2025 et l'adverse partie a dupliqué le 21 juillet 2025.

E. Par jugement du 14 janvier 2026, le Tribunal civil a condamné A. _____ à restituer à B. _____ la somme de 3'582.80 francs, plus intérêts à 5 % l'an dès le 18 août 2020, rejeté toutes autres ou plus amples conclusions des parties, mis les frais judiciaires par 5'034.75 francs à la charge de B. _____ et 1'678.25 francs à celle de A. _____ et condamné A. _____ à verser à B. _____ une indemnité de dépens de 2'250 francs, après compensation. Les considérants seront repris plus loin, dans la mesure utile.

F.a) Le 12 février 2026, B. _____ appelle du jugement du Tribunal civil. Il conclut à l'annulation des chiffres 1, 3 et 4 du dispositif de ce jugement, puis principalement à la condamnation de A. _____ à lui verser la somme de 11'908 francs, plus intérêts à 5 % l'an dès le 18 août 2020, à titre de réduction du loyer, subsidiairement au renvoi de la cause en première instance, en tout état de cause avec suite de frais judiciaires et dépens des deux instances. Ses arguments seront repris dans les considérants, dans la mesure utile.

b) Par ordonnance du 16 février 2026, la présidente de la Cour de céans a notifié l'appel à l'intimée, l'informant du délai de 30 jours pour déposer une réponse à cet appel. Elle a en outre requis de l'appelant une avance de frais de 1'400 francs, à verser dans les vingt jours. L'ordonnance a été notifiée à l'intimée le 20 février 2026.

c) L'appelant a demandé et obtenu la prolongation au 30 mars 2026 du délai fixé pour payer l'avance de frais.

d) Dans une lettre datée du 19 mars 2025, mais postée le 20 du même mois à Y. _____, A. _____ a demandé la prolongation du délai de réponse. Elle expliquait que le Tribunal

civil lui avait écrit, le 2 mars 2026, qu'aucun recours n'avait été déposé contre le jugement du 13 janvier 2026. L'avance des frais d'appel n'avait pas encore été faite et l'intimée avait pensé qu'elle ne serait pas payée et que l'appel serait ainsi retiré. Elle n'avait pas pensé que le délai pourrait être prolongé. Son administratrice avait dû se rendre à l'étranger, en raison de problèmes de santé, et n'avait donc pas pu s'occuper d'une réponse à l'appel. Elle agissait sans avocat, ni protection juridique, et il était difficile de traiter une affaire comme celle-ci en plus de tout ce qu'il fallait régler pour la société. L'intimée déposait notamment la lettre du Tribunal civil du 2 mars 2026.

e) Le juge instructeur a répondu à A. _____, le 26 mars 2026, qu'un délai de réponse ne pouvait pas être prolongé (art. 144 al. 1 et 312 al. 2 CPC). L'ordonnance du 16 février 2026 faisait partir le délai de 30 jours pour le dépôt de la réponse. La Cour de céans n'avait pas adressé d'autre communication à l'intimée, dont celle-ci aurait pu déduire que ce délai ne s'appliquerait pas ou plus. L'intimée avait certes reçu un renseignement erroné de la part du Tribunal civil, mais cette erreur était reconnaissable par elle, vu l'ordonnance du 16 février 2026 qu'elle avait reçue, et quelques lignes qu'elle aurait pu adresser à la Cour de céans en temps utile, ou un simple appel téléphonique au greffe, lui auraient permis de constater que le délai de réponse restait actuel. Le paiement de l'avance de frais dans le délai fixé ou dans un délai prolongé ne pouvait avoir aucune influence sur le délai de réponse. Le fait que l'administratrice de l'intimée se trouvait, selon elle, à l'étranger, ne pouvait pas justifier une restitution de délai. Elle ne disait rien des problèmes de santé qui auraient amené à un séjour à l'étranger. Le courrier daté du 19 mars 2026 avait au demeurant été posté en Suisse, le lendemain, et paraissait montrer que, même atteinte dans sa santé, l'administratrice pouvait traiter ses affaires. Une restitution de délai ne pouvait pas non plus se justifier du fait que l'intimée agissait sans avocat et sans le concours d'une assurance de protection juridique. Des difficultés administratives dans l'entreprise de l'intimée étaient sans pertinence ici. Les conditions d'une restitution de délai, au sens de l'article 148 CPC, n'étaient pas réunies. Le délai de réponse étant échu, l'échange d'écritures était clos et la cause gardée à juger. L'appelant a reçu copie de l'échange avec l'intimée.

f) L'avance de frais exigée de l'appelant a été versée le 25 mars 2026.

C O N S I D É R A N T

1. L'appel a été déposé par écrit, dans le délai légal, et il est motivé. La voie de l'appel est ouverte, s'agissant de la valeur litigieuse, ce qui n'est pas contesté. L'appel est recevable, sous une réserve dont il sera question plus loin (art. 308 à 311 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, in : CR CPC, 2^{ème} éd., n. 5 Intro art. 308-334).

3. L'appelant n'entreprend pas le jugement du Tribunal civil sur la question des dommages-intérêts qu'il réclamait en première instance. L'intimée n'appelle pas de ce jugement en rapport avec les prétentions reconventionnelles qu'elle avait émises. On en prend acte.

4. Droit d'être entendu

4.1.a) Le Tribunal civil a retenu que le demandeur ne pouvait pas, faute d'allégués suffisants, faire valoir des prétentions en réduction du loyer pour la période durant laquelle le magasin était exploité par sa société, soit dès le 17 avril 2019 (inscription au RC).

b) L'appelant lui reproche d'abord d'avoir violé son droit d'être entendu. Selon lui, ni lui-même, ni l'intimée n'avaient présenté d'arguments autour de sa légitimation active. Le premier juge n'avait pas évoqué la question avant de rendre son jugement. D'après l'appelant, le Tribunal civil ne pouvait donc pas retenir l'argument sans, au préalable, en avertir les parties et leur donner l'occasion de se déterminer sur cet aspect. Ce n'est qu'à la lecture du jugement que l'appelant a découvert l'argumentation imprévisible du Tribunal civil, après cinq années de procédure et plusieurs audiences. Il n'a pas été en mesure de faire valoir son point de vue à ce sujet.

4.2.a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'article 29 al. 2 Cst., accorde notamment aux parties le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment. Le droit de s'exprimer sur tous les points importants avant qu'une décision ne soit prise s'applique surtout pour les questions de fait. En revanche, le juge n'a pas à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder sa décision. Exceptionnellement, il doit toutefois interpellier les parties lorsqu'il envisage de fonder son jugement sur une norme ou un motif juridique qui n'a jamais été évoqué au cours de la procédure et dont aucune des parties ne s'était prévalu, ni ne pouvait supputer la pertinence (arrêt du TF du 17.09.2024 [4A_641/2023] cons. 6.1). Par exemple, le fait de retenir un fondement contractuel à une prétention pour laquelle un fondement quasi contractuel (gestion d'affaires) était invoqué ne constitue pas une argumentation juridique inattendue ; de même la fixation d'une contribution d'entretien en fonction de la fortune n'a rien d'imprévisible, même si cette argumentation n'a pas été abordée ; en revanche, avant de dénier la légitimation à une partie, si ce point n'a pas été évoqué jusqu'alors, il convient de permettre aux parties de s'exprimer à ce sujet (par exemple, s'il s'agit de considérer que deux personnes formant une société simple sont titulaires de la créance et non pas la demanderesse seule) ; l'interpellation s'impose également lorsqu'il s'agit d'appliquer le droit étranger. Cette limitation à l'application du principe *jura novit curia* fait l'objet de critiques doctrinales, en raison de l'insécurité juridique qu'elle entraîne, notamment s'agissant de la qualification d'imprévisible ou non de l'argumentation juridique en cause ; un auteur propose de limiter cette obligation d'interpeller à l'hypothèse où l'argumentation pourrait avoir une influence sur les exceptions ou objections de la partie pour faire échec à la mise en œuvre de la norme prétendument imprévisible (exemple : si le tribunal envisage de retenir l'enrichissement illégitime plutôt que la responsabilité contractuelle évoquée jusqu'alors, il devrait y avoir interpellation, de façon à ce que l'enrichi puisse faire valoir, le cas échéant, le fait qu'il ne l'est plus, selon l'art. 64 CO) (Haldy, in CR CPC, 2^{ème}éd., n. 7b ad art. 53, et les références qu'il cite).

b) En l'espèce, il est vraisemblable que le droit de l'appelant d'être entendu n'a pas été respecté. La question de savoir si l'appelant, en tant que locataire à titre individuel, était fondé à réclamer lui-même une baisse de loyer, depuis le moment où le magasin était exploité par sa société, n'a jamais été abordée en première instance : elle n'a pas été soulevée par la défenderesse et le Tribunal civil n'a pas interpellé les parties à ce sujet, alors qu'il aurait probablement dû le faire, s'agissant, au sens large, d'une question de qualité pour agir.

4.3.a) La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Cependant, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (cf. notamment arrêt du TF du 06.07.2020 [5A_31/2020] cons. 3.1 et les références citées). En d'autres termes, une violation du droit d'être entendu en instance inférieure, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, peut être réparée lorsque l'intéressé a eu la faculté de se faire entendre en instance supérieure par une autorité disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (arrêt du TF du 29.12.2025 [7B_66/2023] cons. 2.4.1).

b) En l'espèce, l'appelant ne tire pas toutes les conséquences de l'éventuelle violation de son droit d'être entendu, puisque si, dans la motivation de son appel, il écrit que « le droit d'être entendu est violé, ne peut être réparé et doit conduire à l'annulation de la décision », il conclut principalement et c'est ce qui est décisif à ce que la Cour de céans statue sur le fond de la cause. Matériellement, il demande ainsi à la Cour de céans de réparer en appel la violation du droit d'être entendu. On peut en rester là et retenir que l'éventuelle violation du droit d'être entendu ne justifie pas, en l'espèce, le renvoi de la cause en première instance.

5. Titularité des prétentions en réduction du loyer

5.1.a) Le Tribunal civil a retenu qu'à compter du 17 avril 2019 (inscription au RC), c'était C. _____ Sàrl qui avait exercé l'activité précédemment menée par le demandeur en raison individuelle. C'était la société qui avait alors la jouissance des locaux. Le fait que la société avait pour seul associé-gérant le demandeur ne suffisait pas à faire abstraction du fait qu'il s'agissait de deux entités juridiques distinctes. Le demandeur était resté titulaire du bail, mais, dès le 17 avril 2019, c'était la société qui avait été entravée dans l'usage de la chose, et non plus le demandeur personnellement. Le rapport juridique entre le demandeur et la société qu'il avait créée équivalait certainement à une sous-location (acceptée tacitement par la défenderesse) et il convenait d'appliquer les règles qui s'y rattachaient. La sous-location n'engendrait aucun rapport juridique entre le bailleur principal et le sous-locataire, ce dernier devant agir contre le locataire principal, notamment en cas de défaut de la chose louée, le locataire assumant les carences du bailleur, qui était son auxiliaire (art. 101 CO). Dans ce cas de figure très particulier, il apparaissait « totalement artificiel d'établir en amont que la Sàrl avait agi contre le locataire principal qui n'était autre que son unique représentant », mais le demandeur aurait au moins dû alléguer pour quelles raisons le refus de lever le voile corporatif était en l'occurrence abusif ou en quoi l'usage que le demandeur faisait de la chose louée à savoir sa mise à disposition à son entreprise était également entravé. À défaut pour le demandeur d'avoir thématiqué ces aspects, le Tribunal civil ne pouvait pas retenir une telle construction, au risque de violer les règles relatives au fardeau de l'allégation. La demande devait être rejetée sur cet aspect, en ceci que le demandeur n'était pas le titulaire de l'éventuelle créance.

b) L'appelant objecte qu'on ne peut pas retenir une « sous-location tacite », dans laquelle il aurait été le locataire et sa société la sous-locataire. Une telle construction ne repose sur aucun allégué des parties. Par ailleurs, les conditions d'un transfert du bail ne sont pas réalisées. Le simple fait que c'est la société qui a payé le loyer à l'intimée ne crée pas en soi un rapport de sous-location. L'exploitation d'une activité commerciale via une société que l'appelant contrôlait ne constituait pas une sous-location, mais une simple modalité d'exercice de l'activité pour laquelle les locaux étaient loués. Le Tribunal civil admet que l'application de sa théorie de la « sous-location tacite » conduit à un résultat absurde, soit que l'appelant aurait dû s'attaquer lui-même. Il serait ainsi choquant de nier à l'appelant le droit de se prévaloir d'une réduction du loyer, alors qu'il était seul locataire. Le locataire doit pouvoir réclamer la baisse de loyer lorsque la contre-prestation du bailleur est déficiente, indépendamment de la question de savoir qui bénéficie finalement de l'usage des locaux. Par ailleurs, la théorie du « Durchgriff » constitue une arme défensive au service de tiers lésés et pas un instrument permettant à un bailleur de contester la légitimation de son locataire. C'est à qui invoque l'existence d'un abus de droit et invoque la théorie du « Durchgriff » de démontrer que les conditions en sont réunies.

5.2.a) La qualité pour agir, ou légitimation active, appartient à celui qui peut faire valoir la prétention en tant que titulaire du droit, en son propre nom (sauf les cas exceptionnels dans lesquels des tiers ont qualité pour agir). Il s'agit d'une condition de fond du droit exercé. Le défaut de qualité pour agir du demandeur entraîne le rejet de l'action, puisqu'il s'agit d'une condition de fond du droit. Comme le jugement ainsi rendu ne produit d'effets qu'entre les parties au procès, il n'a pas l'autorité de la chose jugée à l'égard du véritable titulaire de l'obligation alternative, qui conserve donc la qualité pour introduire lui-même action (arrêt du TF du 12.10.2017 [4A_155/2017] cons. 4.1).

b) 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 droits 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 lient 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 s'appliquer au cas où

une personne détient seule une société à responsabilité limitée.

c) C'est normalement la personne physique débitrice, défenderesse au procès, qui essaie de se cacher derrière la personne morale et tente d'invoquer l'indépendance de celle-ci en contestant sa qualité pour défendre, pour se soustraire à ses obligations et ainsi abuse de la dualité juridique. Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir si la personne physique, demanderesse au procès, qui a elle-même créé la personne morale pour l'exercice de son activité commerciale, peut invoquer la transparence pour agir à la place de la personne morale titulaire du droit, au motif qu'elle fait économiquement un avec elle, ou si elle peut opposer l'abus de droit à l'exception du défaut de sa qualité pour agir soulevée par le défendeur au motif de l'unité économique (arrêt du TF du 12.10.2017 [4A_155/2017] cons. 5.2).

d) Se référant à ce dernier arrêt, la Cour de justice du canton de Genève a retenu que la question de l'abus de droit d'une partie défenderesse à se prévaloir de la dualité juridique trouvait une réponse négative dans le fait qu'il n'y avait « pas abus de droit du simple fait d'invoquer un principe posé par la jurisprudence (i.c. celui qui veut que le principe de la transparence ne peut être invoqué par la personne physique à son profit) » (arrêt de la Cour de justice du 10.04.2019 [ACJC/564/2019] cons. 2.2).

e) La Cour de céans a repris ce raisonnement dans un arrêt relativement récent. Dans le cas d'espèce, c'était à titre personnel, et non en représentation d'une société, qu'une personne avait déposé une requête de mesures provisionnelles ; elle n'était propriétaire que de 70 % des actions de la société et on ne pouvait pas considérer cette société comme un simple instrument dans la main de l'intéressée, qui ne ferait économiquement qu'un avec elle ; la première condition pour l'application du principe de transparence faisait ainsi défaut. La Cour de céans a ensuite retenu qu'il fallait ■ en allant dans le sens apparent de la jurisprudence genevoise ■ en principe nier qu'une personne physique puisse invoquer à son profit le principe de transparence pour agir à la place de la personne morale titulaire du droit. C'était la personne physique elle-même qui avait créé la situation de dualité et on pouvait attendre d'elle qu'elle assume cette dualité et agisse personnellement pour ses intérêts personnels et que ce soit la société qui agisse quand l'intérêt de cette société était en jeu, ne serait-ce qu'en vertu du principenemo auditor turpitudinem suam allegans. Ainsi, même si les deux conditions jurisprudentielles de l'application du principe de la transparence à la situation d'une partie défenderesse étaient réalisées, il n'en resterait pas moins que la requérante ne pourrait pas s'en prévaloir, du fait de sa qualité de partie demanderesse. Ce n'était ainsi pas de manière abusive que l'adverse partie se prévalait de la dualité entre la requérante et la société (arrêt de la Cour d'appel civile du 25.09.2023 [CACIV.2023.63] cons. 6.f).

5.3.a) En l'espèce, la situation est cependant particulière, en ce sens que la question qui se pose n'est pas celle de savoir qui a la qualité pour agir en justice, contre l'intimée, en réduction du loyer : cela ne peut être que le locataire, en l'occurrence l'appelant, puisqu'il n'y a formellement pas eu de sous-location et que même s'il y en avait eu une, la sous-locataire n'aurait pas eu d'action directe contre la bailleresse, comme le Tribunal civil l'a rappelé lui-même. En d'autres termes, seul le locataire pouvait agir contre la bailleresse en cas de litige contractuel, et c'est contre le locataire que la bailleresse pouvait agir, dans la même hypothèse.

b) Selon le Tribunal civil, le demandeur aurait dû alléguer pourquoi le refus de lever le voile corporatif serait abusif ou en quoi l'usage que le locataire faisait de la chose louée soit la mise des locaux à disposition de sa société aurait été entravé. En fait, l'appelant était libre d'exercer son activité, dans les locaux loués, en son nom personnel ou au nom de sa société. Sa seule obligation était, conformément au contrat de bail, de ne pas utiliser les locaux pour autre chose que pour le magasin de montres. En d'autres termes, il n'aurait pas pu affecter les locaux à un atelier de mécanique, à un salon de coiffure ou à des fins de logement. Dans ce cadre, les rapports internes entre lui-même et sa société ne regardaient que lui. La manière d'exploiter sa boutique n'était, comme le soutient de l'appelant, qu'une modalité d'exercice de l'activité pour laquelle les locaux étaient loués.

c) Il faut considérer que les défauts de la chose louée ont entravé le locataire dans l'usage de la chose, qu'il ait exploité le magasin à titre individuel ou au nom de sa société. La réduction du loyer ne suppose pas un préjudice économique déterminé. Il suffit que le locataire soit entravé dans l'usage de la chose. Peu importe que l'entrave porte ici sur l'exploitation de l'activité économique par le locataire ou sur la mise à disposition, par celui-ci, d'un local adéquat et sans défauts à sa société. Dans les circonstances de la présente cause, il relèverait d'un formalisme excessif d'exiger de l'appelant qu'il justifie de ses rapports internes avec sa propre société, respectivement qu'il allègue des faits ne concernant que ces rapports internes, qui n'avaient au surplus pas d'effet sur la qualité de partie au contrat. On retiendra que c'est à tort que le Tribunal civil a considéré que le locataire, soit l'appelant, ne pouvait pas faire valoir des prétentions en réduction du loyer, fondées sur les défauts de la chose louée, pour la période allant de mai 2019 à janvier 2020.

6. Défauts de la chose louée et réduction du loyer

6.1.a) Le Tribunal civil a retenu que les travaux avaient principalement consisté en l'ouverture d'un mur rue [aaa] 1 et l'installation d'une porte sur le local commercial contigu (rue [aaa] 3), la suppression d'une marche et le lissage de l'entrée, le remplacement du carrelage, la pose de boîtes aux lettres dans le couloir et des contrôles au niveau de l'installation électrique. Ces travaux avaient engendré ponctuellement des nuisances conséquentes, en termes de bruit et de poussière, vu les réalisations qu'ils présupposaient (pour l'ouverture du mur : découpe de béton, utilisation de marteau-piqueur, disqueuse, etc. ; pour la dépose du carrelage : marteau-piqueur, etc.). Il ne pouvait en revanche pas être considéré comme établi que ces nuisances auraient été quotidiennes et permanentes, puisqu'il s'agissait de travaux qui devaient pouvoir être faits en quelques jours, bien qu'ils aient vraisemblablement été effectués de façon morcelée (cf. le témoignage [3]). On ne pouvait pas retenir non plus que l'accès à la boutique aurait été dangereux, car les témoins entendus n'avaient pas dit cela. Il ressortait des témoignages que les abords immédiats de la boutique du demandeur étaient restés « en chantier » jusqu'à son déménagement, en janvier 2020. Le gros des travaux effectués directement sur l'immeuble no 1 avaient eu lieu durant le premier semestre 2019, mais ceux menés au no 3 avaient traîné en longueur et encore perduré au moment du dépôt de la demande, la défenderesse ayant au surplus tardé à réparer une vitrine. Pour ce no 3, le témoin [3] avait parlé de travaux qui étaient objectivement d'une certaine intensité : rénovation du local commercial du rez-de-chaussée (qui servait également d'entrepôt temporaire) et installation de toilettes et d'un séparateur d'huile au sous-sol. Ces travaux avaient aussi impliqué un certain nombre de nuisances. Compte tenu de la proximité

immédiate des immeubles 1 et 3, il était évident que ceux entrepris rue [aaa] 3 avaient pratiquement autant « impacté » la boutique du demandeur que s'ils avaient eu lieu au no 1. Les travaux avaient été effectués majoritairement durant les heures d'ouverture de la boutique et cela avait épisodiquement gêné la communication avec la clientèle. L'état de chantier permanent alimenté par la présence du local d'entreposage et une vitrine brisée pendant une longue période qui avait régné dans les environs entre janvier 2019 et janvier 2020 était de nature à porter atteinte à l'attractivité de la boutique, ceci d'autant plus qu'elle était nouvelle. Le fait que les autres locataires ne se seraient pas plaints des nuisances n'était pas établi et d'ailleurs pas nécessairement déterminant. Le demandeur parvenait à démontrer l'existence d'un défaut entravant à tout le moins moyennement l'usage pour lequel le local commercial avait été loué : les travaux entrepris n'avaient pas empêché purement et simplement l'exploitation de la boutique, mais en avaient entravé le bon fonctionnement, avec une intensité variable des nuisances.

Le Tribunal civil a retenu une réduction de loyer de 60 % entre janvier et avril 2019 : c'était à cette période qu'avaient eu lieu l'ouverture du mur, la pose de la nouvelle porte, la dépose du carrelage et la suppression de la marche, travaux qui n'avaient pas seulement induit des nuisances sonores conséquentes, mais aussi dégagé d'énormes quantités de poussière fine qui avaient altéré l'aspect du magasin, endommagé une partie du matériel exposé, compliqué le travail de précision qui était en partie effectué sur place et fait fuir les clients. Cette activité de chantier pouvait être qualifiée d'importante.

Par la suite, certaines nuisances avaient perduré, mais dans une moindre mesure ; c'était principalement la gestion visiblement calamiteuse des chantiers voisins, l'entreposage incessant de matériel de chantier et un état général dégradé des lieux qui avaient alors entravé l'usage du local commercial. Les éventuelles nuisances sonores étaient moindres et la poussière ne devait plus être aussi présente, à mesure que les travaux concernés avaient plutôt lieu dans deux autres immeubles (situés également rue [aaa]) ou consistaient en des aménagements ne nécessitant pas de destruction préalable. Sur le principe, une réduction de 20 % du loyer aurait ainsi été justifiée, entre mai 2019 et janvier 2020.

b) Selon l'appelant, les taux de réduction du loyer qu'il a proposés en première instance (80 % pour janvier à mars 2019, 60 % pour avril à juin de la même année, 40 % pour juillet 2019 à janvier 2020) étaient « parfaitement justifiés par l'ensemble des témoignages concordants ». Le Tribunal civil a omis de tenir compte du caractère lacunaire de la liste des travaux déposée par la défenderesse : dans cette liste, il manquait notamment la construction de toilettes au sous-sol et l'installation d'un séparateur d'huile, dont le Tribunal civil admettait qu'elles pouvaient engendrer des nuisances sonores. Le refus de collaborer de l'intimée ■ dépôt d'une liste lacunaire ■ doit être pris en considération. L'examen réalisé par le Tribunal civil est incomplet, car il ne tient pas compte de l'ensemble des faits apportés en première instance, quant à l'étendue et la durée des nuisances supportées par le locataire.

6.2.a) Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état (art. 256 CO).

b) Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 cons. 3.2 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en

fonction des termes du bail et de ses annexes. La loi définit indirectement le défaut par l'intensité de l'atteinte portée à l'usage de la chose louée, en ce sens que le défaut doit restreindre l'usage pour lequel la chose a été louée, l'entraver plus ou moins ou l'exclure (Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, n. 12 Remarques préliminaires aux art. 258-259i CO).

c) Quand l'existence même d'un défaut est contestée par le bailleur, le fardeau de la preuve du défaut incombe au locataire, conformément à l'article 8 CC. Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il exécute une obligation contractuelle dont il peut à son tour déduire un droit, par exemple en faisant échec à une consignation du loyer ou en raccourcissant une période de réduction du loyer, et c'est alors sur lui que pèse le fardeau de la preuve, en ce sens que si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, c'est au bailleur qu'il revient de démontrer que le défaut préalable admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (Aubert, in CPra ■ Droit du bail à loyer et à ferme, n. 56 ad art. 258 CO). L'article 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées et ne dicte pas au juge comment forger sa conviction (ATF 127 III 519 cons. 2a). La maxime inquisitoire sociale n'a pas d'influence sur le fardeau de la preuve et ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (Aubert, op. cit, n. 58 ad art. 258 CO).

d) Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels celui-ci n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire a droit à cette réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

e) Pour déterminer la quotité de la réduction du loyer, on procède selon la méthode proportionnelle (relative), en comparant l'usage de la chose louée conforme au contrat, sans défaut, et son usage réel, compte tenu des défauts qui l'affectent. Le point de départ de la comparaison n'est pas la valeur objective de la chose, mais bien sa valeur (son usage) telle que convenue par les parties. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer (sans les frais accessoires) dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage convenu des locaux et de rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. Les circonstances subjectives propres à un locataire ne sont pas prises en considération, sauf si des garanties particulières lui ont été données à leur propos. Selon les circonstances, une appréciation en équité s'impose parfois. Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être en principe réduit de 5 % au moins, pourcentage qui peut cependant baisser à 2 % lorsqu'il s'agit d'un défaut permanent (Lachat/Bohnet, in : CR CO I, 3^{ème} éd., n. 2 ad art. 259d, qui donnent comme exemples une réduction de 30 % pour des infiltrations d'eau dans deux des quatre pièces d'un appartement, causant des dégâts aux murs et aux plafonds et l'apparition de moisissures, de 15 à 25 % pour la mauvaise ventilation d'une auberge, de 5 % pour un bruit gênant provenant du chauffage, de 6 % pour l'absence de concierge et de 15 % pour de la saleté dans la cour et l'entrée d'un immeuble).

6.3.a) En l'espèce, il faut d'abord constater que, sur la question du taux de réduction du loyer, la motivation de l'appel pourrait ne pas répondre aux exigences de l'article 311

CPC, en ce sens que l'appelant ne reprend pas l'ensemble du raisonnement du premier juge pour en démontrer les failles éventuelles.

b) Quand l'appelant se contente de mentionner les pourcentages qu'il avait avancés, en soutenant qu'ils seraient justifiés « par l'ensemble des témoignages concordants », il ne fournit pas une motivation qui permettrait de déterminer pourquoi, pour la période de janvier à mars 2019, une réduction de loyer de 80 % (ce qu'il demande) serait plus adéquate qu'une réduction de 60 % (jugement entrepris). Il ne mentionne notamment aucun élément concret que le premier juge aurait omis de prendre en considération, ou mal apprécié, quant à la nature des travaux et/ou aux nuisances provoquées par ceux-ci. Il ne dit pas quelles déclarations de quels témoins permettraient de soutenir sa thèse. L'appelant ne dit donc pas quels éléments concrets le Tribunal aurait dû prendre en considération et aurait omis.

c) L'appelant ne reproche en fait, concrètement, qu'une chose au Tribunal civil, soit de n'avoir pas tenu compte du « caractère lacunaire de la liste des travaux remise par la défenderesse », qui selon lui caractériserait un refus de la défenderesse collaborer à l'établissement des faits, ce qui devrait entraîner des conséquences. En fait, le premier juge a expressément relevé que la liste fournie par la défenderesse était lacunaire et tout aussi expressément tenu compte, pour évaluer les nuisances causées, de travaux qui ne figuraient pas dans la liste, soit la construction de toilettes et l'installation d'un séparateur d'huile, dont il a considéré ■ comme l'appelant le relève lui-même ■ qu'elles étaient de nature à causer des nuisances sonores. La sanction d'un refus de collaborer d'une partie est que le juge peut accorder plus de poids aux allégués de l'autre partie et/ou à certains témoignages, ce que le Tribunal civil a précisément fait, mais pas qu'il faudrait en quelque sorte punir la partie fautive en fixant une réduction de loyer à un niveau supérieur à ce que la situation ■ établie malgré le refus de collaborer ■ justifierait.

d) Quoi qu'il en soit de ce qui précède, les taux de réduction retenus en première instance, de 60 % pour janvier à avril 2019, soit la période où les travaux les plus dérangeants ont été effectués, puis 20 % pour mai 2019 à janvier 2020, paraissent justifiés par les circonstances et l'appréciation du Tribunal civil ne prête pas le flanc à la critique. Le pourcentage de 20 % se situe dans la fourchette des exemples mentionnés plus haut, correspondant à un usage modérément entravé de l'objet loué, comme il l'état de mai 2019 à janvier 2020 inclus, loin d'un usage impossible.

e) Comme on a retenu plus haut que l'appelant est, contrairement à ce qui a été retenu en première instance, fondé à réclamer une baisse de loyer pour l'ensemble de la période de travaux, il convient de calculer le montant de cette baisse. Le Tribunal civil a fixé la baisse à 3'582.80 francs, pour une réduction de 60 % du loyer du 1er janvier au 16 avril 2019. Il faut en fait retenir une baisse de 60 % durant quatre mois, soit de janvier à avril 2019 inclus, ce qui représente 4'056 francs ($0,60 \times 1'690 \times 4 = 4'056$). On doit en outre tenir compte d'une baisse de loyer de 20 % durant neuf mois, soit de mai 2019 à janvier 2020 inclus, ce qui fait 3'042 francs ($0,2 \times 1'690 \times 9 = 3'042$). La baisse de loyer totale doit dès lors être chiffrée à 7'098 francs ($4'056 + 3'042 = 7'098$). Il n'y a pas de contestation sur le fait que les intérêts doivent courir depuis le 17 août 2020, comme retenu en première instance. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera réformé en conséquence.

7. Frais judiciaires et dépens de première instance

7.1. Comme il est statué à nouveau, il convient de revoir la répartition des frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

7.2.a) Le Tribunal civil a réparti les frais judiciaires et dépens en les mettant pour 75 % à la charge du demandeur et 25 % à celle de la défenderesse. Il a retenu qu'aucune des parties n'avait gain de cause, le demandeur obtenant 3'582.80 francs sur les 71'694.70 francs qu'il réclamait (selon ses conclusions initiales ; la réduction subséquente de la demande à 22'908 francs constituait un désistement partiel, le demandeur succombant sur la partie faisant l'objet de la réduction ; au surplus, le demandeur n'avait pas retranché des postes précis de son dommage, n'épargnant ainsi pas un examen de la prétention dans son ensemble). De son côté, la défenderesse réclamait le rejet de la demande dans toutes ses conclusions ainsi que, reconventionnellement, 10'000 francs. Le demandeur obtenait gain de cause sur le principe, s'agissant de sa prétention en réduction de loyer, qu'il était difficile de chiffrer en raison du large pouvoir d'appréciation du tribunal. La défenderesse échouait sur le principe même de ses prétentions.

b) L'appelant n'adresse pas de critiques à cette répartition. Le fait que l'appelant obtient désormais 7'098 francs au lieu de 3'582 francs sur les 71'694 francs qu'il réclamait en première instance, alors que l'intimée n'obtient toujours pas les 10'000 francs auxquels elle avait conclu, n'amène pas à retenir une autre répartition que les 75-25 décidés par le Tribunal civil. En chiffres ronds, les prétentions respectives totalisaient 81'000 francs. L'appelant obtient gain de cause sur 17'000 francs, soit 21 % (il reçoit 7'000 et n'a pas à payer les 10'000 réclamés par l'adverse partie), et l'intimée gagne sur 64'000 francs, soit 79 % (elle ne doit payer que 7'000 sur les 71'000 qui lui étaient réclamés). Une répartition 75-25 tient encore compte du fait que les prétentions en réduction du loyer étaient difficiles à chiffrer, car dépendant largement d'une appréciation du juge.

7.3. Le premier juge a fixé à 15'000 francs, montant maximum fixé par l'article 59 LTFrais pour une valeur litigieuse comme celle de la cause, alors que le demandeur avait produit une note d'honoraires de 28'387.32 francs, frais et TVA inclus. L'appelant ne conteste pas la conclusion du Tribunal civil à ce sujet.

7.4.a) Au sujet de la défenderesse, le Tribunal civil a considéré que des dépens de 2'000 francs, comme demandé, étaient justifiés. Elle n'était pas représentée professionnellement, mais la procédure était d'une certaine ampleur, avait nécessité plusieurs audiences et avait dépassé les procédés administratifs courants. On pouvait admettre que la défenderesse avait consacré un temps conséquent à l'établissement de ses écritures et en audience. Le Tribunal civil a aussi pris en compte du fait que la partie qui procédait sans mandataire engendrait une économie à l'avantage de l'autre partie. Il convenait d'appliquer l'article 95 al. 3 let. c CPC.

b) L'appelant soutient que l'intimée n'a pas fait valoir, en cours de procédure de première instance, de motif ou circonstance propre à justifier une indemnité. Elle n'a fait qu'évoquer des dépenses et du travail supplémentaires, ainsi que des désagréments importants. L'intimée est une société de gestion et de placements, dont l'objet social comprend spécifiquement la gestion d'immeubles locatifs et, partant, le règlement des litiges y relatifs. Une procédure en réduction de loyer ne constitue pas, pour une telle société, une activité extraordinaire qui justifierait une indemnité, mais bien d'une activité entrant dans le cadre ordinaire de sa gestion. Une gérance immobilière est présumée disposer des compétences nécessaires au traitement de ce genre de litige.

c) L'article 95 al. 3 let. c CPC prévoit que lorsqu'une partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable peut lui être accordée pour les démarches effectuées, dans les cas où cela se justifie.

Cette disposition vise notamment la perte de gain d'un indépendant. Le fait que l'activité déployée par une partie non assistée d'un avocat lui occasionne des frais susceptibles d'indemnisation est exceptionnel et nécessite une motivation particulière (arrêt du TF du 26.04.2021 [5A_695/2020] cons. 5.1). Une indemnité peut se justifier lorsque le travail effectué a dépassé ce que l'on peut attendre d'un justiciable dans le cadre de la gestion ordinaire de ses affaires administratives (cf. arrêt du TF du 15.04.2019 [5A_268/2019] cons. 2.3). Si la complexité de la cause et son enjeu sont des critères qui entrent en considération, encore faut-il que le travail effectué ait entravé notablement l'activité professionnelle ou entraîné une perte de gain (arrêt du TF du 27.08.2021 [5A_357/2019] cons. 8.6.3). L'avocat agissant en son propre nom n'a droit à des dépens 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 (cf. arrêt de la Cour de céans du 30.01.2020 [CACIV.2019.102] cons. 5). Le Tribunal fédéral n'a pas jugé que les parties représentées par des employés avocats avaient nécessairement droit à des dépens ; dans une affaire où la question pouvait se poser, il n'a pas eu à trancher la question, le recourant n'ayant pas contesté la présence de circonstances particulières (arrêt du TF du 22.06.2016 [4A_192/2016] cons. 8.2). Une société qui fait métier de recouvrer des créances est forcément rompue aux procédures de mainlevée et ne peut en principe pas prétendre à une indemnité de dépens quand elle agit dans sa propre cause, étant elle-même titulaire de la créance concernée, en tout cas quand défendre ses intérêts ne présentait aucune difficulté pour elle, son intervention s'étant limitée au dépôt d'une brève requête de mainlevée et à quelques brèves correspondances (arrêt de l'Autorité de recours en matière civile du 24.04.2020 [ARMC.2020.21] cons. 8d). Le canton qui procède par son service juridique n'a en général pas droit à une indemnité de dépens, car la défense de ses intérêts entre bien dans le cadre des activités habituelles de ce service juridique, service qui dispose de personnel spécifiquement formé pour assurer cette défense de ses intérêts dans un cadre judiciaire ; cela vaut en tout cas quand la partie adverse n'a pas agi de façon téméraire ou abusive (arrêt du TF du 18.01.2019 [5A_741/2018] cons. 9.3). Pour un auteur, il devrait être possible de tenir compte du fait que le choix de procéder sans représentant professionnel engendre une économie à l'avantage de l'autre partie également, ce qui pourrait valoir pour un plaideur avocat lui-même ou disposant dans son entreprise d'un service juridique (Tappy, in CR CPC, 2ème éd., n. 35 ad art. 95).

d) En l'espèce, l'intimée est une société coopérative de gestion et de placement dont le but, selon son inscription au registre du commerce (fait notoire), est de « placer les capitaux de ses membres, mettre à disposition des sociétaires, le cas échéant des tiers, tous prêts hypothécaires ou autres, leur consentir tous crédits ». Contrairement à ce que laisse entendre l'appelant, il ne s'agit donc pas d'une société qui ferait métier de gérer des immeubles et serait ainsi régulièrement appelée à agir dans le cadre de procédures en réduction du loyer. Il n'est pas allégué que, parmi les responsables ou collaborateurs de cette société, certains disposeraient de compétences juridiques particulières (on peut même présumer le contraire, vu les écrits produits et les conclusions prises). La procédure portait sur environ 70'000 francs, ce qui n'est pas négligeable. Le Tribunal civil a dû y consacrer

six audiences, ce qui est tout à fait exceptionnel. Le dossier compte 131 pièces, ce qui est plus que la moyenne. L'intimée, alors défenderesse, a produit diverses écritures, qui portaient sur des sujets que tout un chacun n'est pas censé maîtriser. La procédure a duré plus de quatre ans. Dans ces conditions, on peut considérer que le travail effectué par les organes de l'intimée doit avoir entravé notablement l'activité professionnelle et qu'il a largement dépassé ce qu'un justiciable doit ordinairement consacrer à ses affaires administratives. L'allocation d'une assez modeste indemnité de dépens ne prête pas le flanc à la critique. Les 2'000 francs alloués ne représentent d'ailleurs même pas un dixième des honoraires auxquels l'appelant, alors demandeur, prétendait lui-même, et moins d'un septième du montant de 15'000 francs retenu par le Tribunal civil pour ces dépens. L'appel est mal fondé à ce sujet.

8. Vu ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis, au sens des considérants. Le dispositif du jugement entrepris sera réformé en conséquence. En fonction du sort de la procédure d'appel, les frais judiciaires de cette procédure seront partagés par moitié entre les parties (en gros, l'appelant obtient 3'500 francs de plus que ce qu'il avait obtenu en première instance, mais 4'000 francs de moins que ce qu'il réclamait en appel). L'intimée n'a pas procédé en appel et n'a donc pas droit à des dépens. L'appelant n'a pas déposé de mémoire d'honoraires pour la procédure d'appel et on peut fixer ces honoraires à 2'500 francs, au vu du dossier et en tenant compte du faible enjeu financier de l'appel. L'intimée sera condamnée à payer à l'appelant la moitié de ces honoraires, soit 1'250 francs.

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Admet partiellement l'appel.

2. Réforme le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, qui devient :

« 1. Condamne A. _____ à restituer à B. _____ la somme de 7'098 francs, avec intérêts à 5 % l'an dès le 18 août 2020 ».

3. Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

4. Arrête les frais judiciaires de la procédure d'appel à 1'400 francs, avancés par l'appelant, et les met pour 700 francs à la charge de celui-ci et 700 francs à celle de l'intimée.

5. Invite le greffe du Tribunal cantonal à restituer à l'appelant la somme de 700 francs (part d'avance payée en trop).

6. Condamne l'intimée à verser à l'appelant, pour la procédure d'appel, une indemnité de dépens partielle, fixée à 1'250 francs.

Neuchâtel, le 31 mars 2026

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