

NE_GERICHTE CC.1997.731 vom 6. Oktober 2000

NE Tribunal cantonal, 2000-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1997.731

FR: NE_GERICHTE CC.1997.731 du 6 octobre 2000

IT: NE_GERICHTE CC.1997.731 del 6 ottobre 2000

Volltext

Arrêts du Tribunal Fédéral

Arrêt du 06.04.01

RDP

Réf. 4P.267/2000

RER

Réf. 4C.347/2000

Réf. :CC.1997.731-CC1

A.L. Sàrl a été inscrit au Registre du commerce de Boudry le 26 octobre 1954. Le 19 avril 1977 les époux N. et Monsieur M. ont été inscrits en qualité d'associés gérants disposant de la signature individuelle. Dès le 14 février 1984, après radiation de Monsieur M., la société ne disposait que d'un associé gérant avec signature individuelle en la personne de Mme M. (D.3/7).

L. Sàrl est devenu propriétaire de la parcelle Y. du cadastre de Colombier le 17 novembre 1954. Mme M. a acquis la parcelle Z. du cadastre de Colombier le 12 avril 1979 (D.3/Réquisition D).

La banque X. a accordé différents prêts à Mme M. d'une part et à Mme M. et à L. Sàrl en qualité de codébiteurs solidaires d'autre part (D.3/4 et 5). Des échéances n'ayant pas été respectées, la banque X. a dénoncé ses crédits au remboursement pour le 15 décembre 1994. Les créances de la banque X. représentaient alors 1'908'267.70 francs (D.3/ 4 et 5). Des poursuites ont été engagées. Le 17 août 1995, la banque X. requérait la vente des parcelles formant les articles Z. et Y.. Des contacts ont eu lieu entre les époux M. et le préposé à l'Office des poursuites de Colombier et des faillites du district de Boudry en vue de la vente aux enchères des parcelles. La date des enchères fut fixée au 11 juillet 1996, la publication s'y rapportant paraissant dans la feuille officielle des 5, 12 et 19 juin 1996 (D.10).

La banque X. a acquis les immeubles susmentionnés lors de la vente aux enchères du 11 juillet 1996 (D.10).

B.Par courriers des 12 juin 1996 à l'adresse de la banque X. (D.3/32) et du 17 juin 1996 à l'adresse du préposé à l'Office des poursuites et des faillites du district de Boudry (D.10), les époux M. informaient les destinataires de l'existence d'un bail conclu le 1er mai 1994. La banque X. a émis des réserves quant à l'authenticité et à la validité dudit document (D.3/6).

Le contrat de bail du 1er mai 1994 n'a pas été porté à l'état des charges du 27 juin 1996 (D.10, D.14). Les conditions de vente du 27 juin 1996 indiquent que le contrat est remis en copie à l'acquéreur (D.10).

La banque X. s'est vu délivrer le 11 septembre 1996 un certificat d'insuffisance de gage pour l'038'931.15 francs (D.10).

C.Par mémoire du 3 avril 1997, La banque X. a introduit action contre les époux M., prenant pour conclusions :

- " 1. Déclarer la présente [demande]recevable et bien fondée.
2. Dire, constater et prononcer que le contrat de bail à loyer du 1ermai 1994 entre la société L. Sàrl, Mme M. en qualité de bailleurs d'une part, et M. et Mme M. d'autre part en qualité de preneurs, et portant sur l'usage des articles Z. et Y. du cadastre de Colombier, est nul et de nul effet.
3. Conséquemment, ordonner le déguerpissement immédiat des époux M. des lieux qu'ils occupent sans droit sur les parcelles constituant les articles Z. et Y. du cadastre de Colombier.
4. Condamner les intimés à tous frais et dépens."

La banque X. fait valoir que seule une photocopie du prétendu contrat de bail du 1ermai 1994 a été déposée; que malgré les réquisitions formulées, aucun original n'a jamais pu être déposé; que le prétendu contrat de bail est inexistant; que s'il n'a jamais été invoqué ou déposé avant le mois de juin 1996, c'est qu'il n'existait pas; que cela ressort également des comptes; que les défendeurs M. doivent libérer immédiatement les locaux qu'ils utilisent sans droit, faute d'un contrat de bail valable.

D.Les époux M. concluent au rejet de la demande avec suite de frais et dépens. Ils affirment qu'un contrat de bail a bien été passé le 1ermai 1994; que l'original a été déposé à l'Office des poursuites le 21 juin 1996, même si celui-ci en a perdu la trace; que le fait que seule une photocopie figure au dossier ne saurait donner à penser qu'il s'agit d'un faux et qu'ils ont voulu s'accorder des conditions avantageuses; qu'ils sont bien au contraire au bénéfice d'un contrat de bail valable portant sur les parcelles X. et Y. du cadastre de Colombier; que la demanderesse ne saurait davantage se prévaloir des articles 285 ss LP relatifs à l'action révocatoire. Dans leurs conclusions en cause les défendeurs invoquent encore le défaut de citation en conciliation devant l'Autorité régionale de conciliation, qui rendrait la demande irrecevable.

C O N S I D E R A N T

1.a) La valeur litigieuse est de 420'000 francs représentant le montant du loyer jusqu'à la fin du bail allégué (loyer annuel 60'000 francs; 7 ans de loyer : 420'000 francs). Une des cours civile du Tribunal cantonal est compétente (a contrario art.9 OJN et 17 de la loi d'introduction des titres 8èmeet 8èmebis du Code des obligations (bail à loyer et bail à ferme)). La demande est à cet égard recevable.

b) Les défendeurs concluent toutefois à l'irrecevabilité de la demande, faute de citation en conciliation devant l'Autorité régionale de conciliation en application de l'article 16 de la LICO précitée (conclusions en cause, p.2). Indépendamment de la question de savoir si une citation en conciliation s'imposait ■ la demanderesse contestait l'existence d'un quelconque contrat de bail (le Tribunal fédéral admet toutefois il est vrai de manière large l'obligation de saisir l'autorité de conciliation s'agissant des baux immobiliers, ATF 118 II 307) ■ une tentative de conciliation devant l'Autorité régionale n'aurait dans tous les cas aucun sens à ce stade de la procédure. Obliger les parties à tout recommencer constituerait une sanction

que la défense d'aucun intérêt légitime ne justifie et procéderait ainsi d'un formalisme excessif, en particulier dans la mesure où la question a été soulevée au stade uniquement de conclusions en cause (v. à ce sujet également jugement de la II^e Cour civile du 8 mai 1995).

2.a) Les défendeurs affirment être au bénéfice d'un contrat de bail passé le 1er mai 1994 avec le L. Sàrl et Mme M., Mme M. étant ainsi simultanément bailleur et preneur. La société demanderesse le conteste.

Il y a lieu de retenir que contrairement aux allégués des défendeurs aucun contrat de bail n'a été conclu le 1er mai 1994, contrat de bail qui selon ces derniers prenait fin le 30 avril 2004 et ceci pour les raisons suivantes :

Seule une photocopie du contrat invoqué a été déposée en procédure, et ceci alors qu'il aurait été soi-disant établi en quatre exemplaires (D.3/3). Malgré la réquisition de ces documents, les défendeurs n'ont jamais été en mesure de produire un seul exemplaire en original dudit contrat. Or la réalité de ce contrat était un élément essentiel s'agissant de la situation des défendeurs et de leur maintien éventuel en qualité de preneurs.

Il est vrai que dans certains cas, une photocopie peut avoir une force probante suffisante et constituer un titre (ATF 100 IV 26, JT 1975 IV 119). En l'espèce on ne saurait toutefois se contenter d'une photocopie. La société demanderesse a d'entrée de cause contesté l'authenticité de cette pièce (D.3/6). On ne saurait par ailleurs estimer qu'il n'existe aucun motif de douter de l'authenticité et de la validité de la photocopie produite (RJN 1995 p 288). Tout au contraire.

On ne peut en effet retenir que l'original ait été remis à l'Office des poursuites de Boudry, ni le 17 juin ni le 21 juin 1996. A ce sujet, les déclarations du préposé à l'Office des poursuites de Boudry, en fonction alors, O., sont formelles (D.14). C'est ainsi qu'il déclarait :

" Je n'ai jamais eu d'original du contrat de bail entre mes mains. Si tel avait été le cas, il serait au dossier. J'ai en revanche eu entre mes mains deux photocopies. C'est le second exemplaire qui a été remis à l'acquéreur. C'est O. qui a réceptionné à l'office ce second exemplaire et qui me l'a remis. J'exclus que le contrat de bail en original ait pu être perdu à l'office. De toute façon, il n'y en avait pas qu'un []

Dans le procès-verbal de vente, il est mentionné que le contrat de bail est remis en copie à l'acquéreur (D.10). Il est exact qu'à la page suivante il est question d'un contrat de bail sans que nous ayons mentionné qu'il s'agissait de la copie. C'est toutefois le même document qui est visé, soit une copie du contrat."

On ne saurait ainsi, compte tenu de ces déclarations, retenir que les circonstances sont telles qu'il n'y ait aucune raison de douter de l'authenticité desdites photocopies, ce qui serait évidemment le cas s'il y avait eu lieu de penser que l'original avait été effectivement déposé à l'Office des poursuites.

On relèvera encore que le bail n'a pas été porté à l'état des charges. Il est certes mentionné à l'article 17 des conditions de vente, l'office se bornant à préciser qu'il était "remis en copie" à l'acquéreur. Si l'office avait tenu le bail pour existant il aurait adressé aux locataires l'avis prescrit par l'article 70 ORFI, ce qui n'a pas été le cas.

Il est par ailleurs curieux qu'avant le mois de juin 1996, les défendeurs n'aient jamais fait état de l'existence dudit contrat, si celui-ci avait effectivement existé (D.3/A et B). Les déclarations de l'architecte T. qui est l'auteur d'une expertise du 7 septembre 1995 s'agissant

des biens immobiliers de la Sàrl et de Mme M. sont également significatives (D.31). Il déclarait alors notamment :

" Je me suis rendu sur place, je pense, plusieurs fois. En tous les cas deux fois, voire trois. Je me suis entretenu sur place avec Monsieur M. . Il n'y a pas eu de procès-verbal. J'ai pris des notes.

Il s'agissait de fixer la valeur vénale des immeubles. Dans ces cas, je sollicite les baux. Usuellement, je pose cette question. L'ai-je demandé expressément dans ce cas ? Je ne peux l'affirmer. Je suis en revanche sûr que je n'ai pas eu de baux dans les mains. Si cela avait été le cas, il figurerait dans mon dossier. De manière générale dans des expertises semblables, je donne les indications essentielles, qui ressortent des baux dans l'expertise, sans les annexer à celle-ci. Dans ce cas je me suis basé sur les explications comptables de Monsieur M. . De toute façon elles n'avaient qu'une valeur indicative. Il ne s'agissait en effet pas de parties indépendantes l'une de l'autre. Je me suis par ailleurs approché d'un autre manège pour avoir des renseignements s'agissant de l'importance du loyer. Je voulais avoir des éléments s'agissant de la valeur de rendement.

Si Monsieur M. m'avait parlé de relations contractuelles jusqu'en 2004, j'en aurais fait état. Cela aurait pu corriger mon appréciation s'agissant des valeurs de rendement.

Un tel élément peut en effet avoir une importance, même si dans certain cas elle peut se réduire à presque rien. En l'espèce je ne peux pas dire quelle aurait été l'influence.

Mon rapport mentionne s'agissant du loyer l'expression "sur le plan comptable". Je ne sais pas si Monsieur M. a utilisé ces termes. C'est ce que j'ai compris de ce qu'il a dit. Cela ne veut pas dire qu'il s'agisse d'un loyer fantaisiste ou de complaisance. Nous étions dans une situation inhabituelle."

Il n'apparaît pas davantage que les experts P. et F. qui ont supputé l'état locatif des bâtiments et l'ont fixé à 120'000 francs pour les écuries et à 72'975 francs pour la partie habitation (D.3/13) aient à aucun moment eu entre leurs mains un contrat de bail, ni même que les défendeurs aient allégué qu'un tel contrat existait.

Il en va de même du témoin E., collaborateur à la banque demanderesse, qui n'a pas eu connaissance d'un contrat de bail entre les époux M. et la Sàrl. Il n'en a entendu parler que plus tard, soit au moment de la vente ou même après (D.35).

Quant au préposé d'alors de l'Office des poursuites, celui-ci déclarait encore qu'il avait été surpris par le dépôt le 17 juin 1996 d'une photocopie d'un contrat de bail, qui aurait dû être remis bien avant et en original (D.14).

Ainsi que le relève la société demanderesse, à supposer que le contrat du 1er mai 1994 ait existé lors de l'octroi des crédits, de la visite des experts P. et F., de l'expert T. ou du préposé à l'office des faillites, ce document aurait été produit, dès lors qu'il jouait un rôle essentiel. En tous les cas, force est de retenir que la preuve de l'existence dudit contrat n'a nullement été rapportée à satisfaction de droit. Il est au demeurant indiscutable que compte tenu des circonstances particulières, la société de L. Sàrl et les défendeurs M. étant étroitement liés, voire formant une unité économique, des éléments de preuve solides devraient être apportés s'agissant de l'existence dudit contrat.

Par ailleurs, on ne saurait tirer des comptes tels qu'ils ont été présentés un quelconque élément de preuve s'agissant de la réalité du prétendu contrat. La preuve de versements

effectifs n'a pas été rapportée. Il est au demeurant des plus vraisemblable ainsi que le relève la société demanderesse (conclusions en cause p.10 ss) que la présence de loyers dans certains comptes poursuive un but fiscal, ne correspondant dans les faits à aucune réalité.

Pour ces différentes raisons, il y a lieu de retenir que la preuve de l'existence du contrat allégué du 1er mai 1994 n'a nullement été rapportée.

b) On ne saurait davantage retenir qu'un contrat de bail de durée indéterminée, passé cas échéant oralement, ait été conclu entre la société de L. Sàrl et les défendeurs. Ceux-ci ne l'allèguent d'ailleurs pas, fondant toute leur argumentation sur le prétendu contrat du 1er mai 1994.

3. Dans la mesure où la preuve de l'existence d'un contrat de bail entre les parties considérées n'a pas été rapportée, il n'y a pas lieu de s'interroger sur l'existence d'un éventuel abus de droit selon l'article 2 CC. En effet, il est douteux que les époux M. puissent se prévaloir d'un éventuel contrat de bail passé notamment entre d'une part Mme M. et la société le L. Sàrl et eux-mêmes d'autre part, alors qu'en particulier ladite société est une société de personnes et que Mme M. était seule à la tête de cette société. Cette question n'a toutefois pas à être tranchée.

4. L'existence du contrat de bail du 1er mai 1994 fixant à 2004 son échéance n'a nullement été démontrée. Il y a ainsi lieu de retenir que les défendeurs occupent sans titre aucun les immeubles considérés, à tous le moins depuis la vente aux enchères du 11 juillet 1996. Leur déguerpissement immédiat desdits lieux doit être ordonné. Préparatoires, les conclusions 1 et 2 sont irrecevables et doivent être rejetées.

5. Vu le sort de la cause les frais et dépens de la procédure seront mis à la charge des défendeurs.

Par ces motifs, LA le COUR CIVILE

1. Ordonne le déguerpissement immédiat des époux M. des lieux qu'ils occupent sans droit sur les parcelles formant les articles Z. et Y. du cadastre de Colombier.

2. Rejette toute autre conclusion.

3. Condamne les défendeurs solidairement aux frais de la procédure arrêtés ainsi qu'il suit :

frais avancés par la société demanderesse	:	6'677.50 francs	frais avancés par les
défendeurs :	77.50 franc	total :	6'755.-- francs

4. Condamne les défendeurs solidairement à payer à la demanderesse une indemnité de dépens de 10'000 francs.

Neuchâtel, le 6 octobre 2000

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