

Tribunal fédéral - 4A_90/2015

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 1^{er} avril 2015

Expulsion ; procédure

Intérêt des locataires à
recourir au TF lorsque la
cour cantonale rejette la
requête de mesures
provisionnelles tendant à
leur évacuation

Art. 76 al. 1 let. b LTF

Lorsque la **cour cantonale rend formellement une décision d'irrecevabilité, mais modifie, matériellement, l'ordonnance de mesures provisionnelles** attaquée en interprétant celle-ci en ce sens que l'expulsion ne peut être prononcée que dans les 20 jours suivant le jugement au fond, elle rend un **arrêt rejetant la requête de mesures provisionnelles** ; les **locataires** n'ont dès lors **pas d'intérêt à recourir au Tribunal fédéral** sur la question de fond de leur évacuation (c. 1).

Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, présidente, Klett et Hohl.

Greffier : M. Ramelet.

Participants à la procédure

1. A. SA,

2. B. Sàrl,

3. C. SA,

toutes trois représentées par

Me Jean-Claude Schweizer,

recourantes,

contre

D. SA, représentée par Me Pierre Heinis,

intimée.

Objet

intérêt au recours (art. 76 LTF), évacuation d'occupants,

recours contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2014 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Faits :

A.

Par contrat de bail des 7 septembre et 5 novembre 2009, D. SA (ci-après: D. ou la propriétaire ou la requérante) a remis à bail son immeuble sis rue xxx à X. (NE), qui abrite des locaux commerciaux, à E. SA. Le loyer mensuel se montait à 5'850 fr., les frais de chauffage et accessoires, ainsi que l'entretien de l'immeuble, étant à la charge de la locataire.

L'art. 9 du contrat de bail précisait que la bailleuse autorisait la locataire à sous-louer à ses risques tout ou partie de la chose louée sans requérir son consentement préalable et sans avoir à lui indiquer les conditions de sous-location. En application de cette clause, E. SA a cédé, apparemment à titre gratuit, l'usage de tout ou partie des locaux à trois sociétés, à savoir A. SA, B. Sàrl et C. SA (ci-après: les trois sociétés ou les défenderesses). F. est administrateur ou gérant de chacune de ces sociétés et

semble être le précédent propriétaire des lieux.

La faillite de E. SA a été prononcée le 10 décembre 2013. D. a alors résilié le bail pour le 30 avril 2014, ce que l'administration de la masse en faillite n'a pas contesté.

Les trois sociétés occupent toujours les locaux et ne versent aucune indemnité pour cet usage.

B.

B.a. Le 16 juin 2014, D. a déposé devant le Tribunal civil du Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers une requête de mesures provisionnelles fondée sur les art. 261 ss CPC contre les trois sociétés; la requérante a requis en substance que lesdites sociétés qui occupent illicitement les locaux soient condamnées à les évacuer immédiatement sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, que si elles ne s'exécutent pas dans un délai de 10 jours il soit ordonné au greffe du tribunal de procéder à leur évacuation, avec l'assistance des forces de police, et qu'un délai de deux mois lui soit imparti pour ouvrir action au fond.

Les défenderesses ont conclu principalement au rejet de la requête. Elles ont invoqué être au bénéfice d'un accord avec la société locataire E. SA, ce qui justifie leur présence dans les locaux, que la propriétaire connaissait l'existence de cet accord, que celui-ci n'a jamais été dénoncé et qu'il ne pourrait l'être que moyennant le respect de certains délais, que le déménagement de leurs grosses machines industrielles ne peut s'exécuter en quelques jours et suppose que des locaux de remplacement aient été trouvés; subsidiairement, pour le cas où la requête serait admise, elles concluent à la fourniture de sûretés sous la forme d'un versement mensuel de 4'000 fr. jusqu'à droit connu au fond, ainsi que d'un montant de 20'000 fr. correspondant aux surcoûts liés à un déménagement dans l'urgence de leurs entreprises industrielles.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 31 juillet 2014, le juge du Tribunal civil a ordonné aux défenderesses de libérer les locaux dans un délai de 20 jours "suivants l'entrée en force de la présente ordonnance ou le prononcé d'un jugement au fond" et, si elles ne devaient pas s'exécuter, a chargé le greffe du tribunal de procéder à leur expulsion; il a en outre imposé à la propriétaire, pour le cas où les trois sociétés ne s'exécuteraient pas volontairement et où le greffe devrait procéder à leur expulsion, de verser un montant de 20'000 fr. à titre de sûretés dans les 10 jours suivant l'inexécution; il a enfin fixé à la requérante un délai de deux mois pour ouvrir action au fond.

B.b. Les défenderesses ont interjeté un appel à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, requérant que l'effet suspensif soit attribué à leur recours. Elles ont conclu à l'annulation de l'ordonnance du Tribunal civil, subsidiairement, en cas de rejet de leur appel, à ce qu'elles-mêmes soient astreintes à fournir des sûretés pour garantir une juste indemnité pour l'occupation des locaux et, plus subsidiairement, à ce que la propriétaire soit condamnée à fournir des sûretés mensuelles de 4'000 fr. et un montant unique de 20'000 fr. Elles estiment être au bénéfice d'un prêt à usage qui n'a pas été dénoncé, et donc d'un titre leur permettant d'occuper les locaux. Elles invoquent la violation des art. 52 ss et 261 ss CPC, ainsi que des art. 302 ss CO; elles reprochent notamment au premier juge d'avoir prononcé des mesures d'exécution anticipée sans examiner si les conditions restrictives mises au prononcé de telles mesures étaient remplies et sans procéder à une pesée des intérêts en présence.

Par arrêt du 18 décembre 2014, la Cour d'appel civile a déclaré leur appel irrecevable, considérant qu'elles n'avaient pas d'intérêt à recourir (art. 59 al. 2 let. a CPC).

C.

A l'encontre de cet arrêt, les défenderesses exercent au Tribunal fédéral un recours en matière civile et, subsidiairement, un recours constitutionnel. Elles se plaignent d'un déni de justice formel (art. 29 Cst.) et d'arbitraire (art. 9 Cst.).

Elles ont également requis que l'effet suspensif soit attribué à leurs recours.

La propriétaire intimée conclut au rejet de la requête d'effet suspensif, à l'irrecevabilité du recours en matière civile et au rejet, dans la mesure de sa recevabilité, du recours constitutionnel subsidiaire.

Elle indique qu'elle a respecté le délai de deux mois qui lui avait été imparti pour agir au fond puisqu'elle a déposé sa demande en validation des mesures provisionnelles le 3 octobre 2014 devant le Tribunal compétent. Elle fait valoir que les recourantes continuent d'occuper les locaux sans bourse délier, qu'elles ne semblent pas avoir entrepris de démarches pour trouver des locaux de remplacement et qu'elles multiplient les incidents de procédure et les procédures de recours pour retarder leur évacuation. Elle estime subir un préjudice de plus de 58'500 fr.

Dans leurs observations, les recourantes indiquent notamment avoir retrouvé des locaux à l'intérieur desquels elles pourraient emménager le 1^{er} août 2015, ce à quoi l'intimée a rétorqué, entre autres moyens, qu'elle n'en était pas informée et qu'il ne s'agissait là que d'une allégation, à l'appui de laquelle aucune preuve n'était fournie.

Considérant en droit :

1.

1.1. A qualité pour former un recours en matière civile quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (art. 76 al. 1 let. a LTF) et est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (art. 76 al. 1 let. b LTF).

L'existence d'un intérêt à recourir, telle qu'elle est prévue par l'art. 76 al. 1 let. b LTF, est requise pour l'exercice de toute voie de droit (ATF 130 III 102 consid. 1.3 p. 105 s.; 127 III 429 consid. 1b p. 431). **Cet intérêt doit être actuel et pratique: il doit encore exister au moment où le Tribunal fédéral statue, dès lors que celui-ci ne se prononce que sur des questions concrètes, et non sur des questions théoriques** (ATF 137 I 296 consid. 4.2; 137 II 40 consid. 2.1). En général, un intérêt actuel et pratique fait défaut lorsque la décision attaquée a été exécutée ou est devenue sans objet (ATF 125 I 394 consid. 4a p. 397). Si l'intérêt à recourir avait déjà disparu au moment du dépôt du recours, le recours est irrecevable.

A moins que son intérêt ne soit évident sur la base de la décision attaquée et du dossier, il incombe à la partie recourante d'alléguer les faits qui permettent de constater la recevabilité de son recours, en particulier qu'elle a un intérêt à recourir (ATF 138 III 537 consid. 1.2 p. 539).

1.2.

1.2.1. En l'espèce, le premier juge a retenu que l'art. 261 al. 1 CPC a vraisemblablement codifié la pratique connue avant le 1^{er} janvier 2011 dans le canton de Neuchâtel, laquelle exigeait du requérant qu'il rende vraisemblable l'existence du droit invoqué à l'appui de sa prétention. Il a estimé que la requérante a rendu vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable, dès lors que les défenderesses n'étaient au bénéfice d'aucun droit préférentiel qui justifierait qu'elles puissent continuer d'occuper les locaux et qu'il n'est pas rendu vraisemblable qu'elles s'acquitteraient d'un montant en échange de cette occupation. Il a admis, faute d'information particulière à ce sujet, que les défenderesses pourraient déménager dans les 20 jours suivant l'entrée en force de l'ordonnance ou le prononcé d'un jugement au fond. Quant au montant de 20'000 fr. requis à titre de sûretés, il ne paraissait pas invraisemblable pour un tel déménagement.

1.2.2. La Cour d'appel civile a considéré que seraient réalisées les conditions de la procédure dans les cas clairs de l'art. 257 CPC: la situation des trois sociétés - quelle que soit la qualification découlant de l'accord passé avec la locataire faillie (sous-location ou prêt à usage) - est claire en fait et en droit, puisqu'elles n'ont aucun droit à occuper les locaux après la fin du bail principal intervenue le 30 avril 2014, la perte par la locataire faillie de son droit d'usage ayant nécessairement eu pour conséquence l'impossibilité pour celle-ci de continuer à le céder aux trois sociétés, à quelque titre que ce soit.

Toutefois, puisque le propriétaire n'a pas opté pour cette procédure de protection dans les cas clairs

de la norme précitée, la cour cantonale a admis que l'expulsion puisse être prononcée par voie de mesures provisionnelles, de telles mesures pouvant être ordonnées à titre d'exécution anticipée provisoire. Elle a donc vérifié si les conditions des art. 261 ss CPC étaient remplies et, en particulier, si les sociétés appelantes avaient un intérêt à faire appel (art. 59 al. 2 let. a CPC). Elle a envisagé l'hypothèse selon laquelle la propriétaire ouvre action et celle où elle ne le fait pas. Constatant que l'ordonnance du premier juge prévoyait une alternative "dès l'entrée en force de la présente ordonnance ou le prononcé d'un jugement au fond", laquelle était ambiguë, elle a considéré que les trois sociétés n'avaient pas à quitter les locaux avant jugement au fond. L'autorité cantonale en a inféré que les mesures provisionnelles ordonnées n'en avaient que le nom, mais pas le contenu, et que l'intérêt des trois sociétés à déposer un appel devait être nié, non sans relever que c'est la propriétaire qui aurait eu intérêt à attaquer cette ordonnance.

1.3. Il est indéniable que, formellement, la cour cantonale a rendu une décision d'irrecevabilité, pour défaut d'intérêt des trois sociétés appelantes. Matériellement toutefois, en interprétant l'ordonnance de première instance comme elle l'a fait pour ne retenir que la possibilité d'une expulsion des trois sociétés dans les 20 jours suivant le prononcé du jugement au fond, elle a modifié l'ordonnance de première instance et rendu un arrêt de rejet de la requête de mesures provisionnelles.

Il s'ensuit que les recourantes n'ont pas d'intérêt à recourir au Tribunal fédéral sur la question de fond de leur évacuation. Lorsqu'elles soutiennent que la cour cantonale n'a pas pris en compte une troisième hypothèse, à savoir que si elles n'avaient pas interjeté appel, l'ordonnance de mesures provisionnelles serait entrée en force dans les 10 jours (art. 314 al. 1 CPC) et que le délai de 20 jours aurait commencé à courir, ce qui aurait conduit à ce qu'elles doivent quitter les lieux dans les 30 jours, les recourantes ne démontrent pas qu'elles conserveraient un intérêt au présent recours sur la question de fond. La propriétaire intimée ne conteste d'ailleurs pas l'interprétation ("l'appréciation") de la cour cantonale, se limitant à préciser qu'elle a ouvert action le 3 octobre 2014, soit avant le prononcé de l'arrêt attaqué, ce qui, en d'autres termes, signifie qu'elle admet que l'expulsion ne puisse avoir lieu qu'une fois le jugement au fond rendu (et entré en force).

1.4. Toutefois, les trois sociétés recourantes conservent en soi un intérêt à recourir dans la mesure où la Cour d'appel civile a mis les frais et dépens à leur charge, alors même que, sous couvert d'irrecevabilité, elle leur a en réalité donné (partiellement) gain de cause sur le fond en n'accordant pas les mesures provisionnelles requises, contrairement au premier juge.

2.

Les recourantes ne se plaignent toutefois nullement de la mise des frais et dépens à leur charge, ne formulant aucun grief de violation de droits constitutionnels conformément à l'art. 98 LTF - applicable contre une décision cantonale en matière de mesures provisionnelles - et selon les exigences applicables pour l'invocation de tels griefs en vertu de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 135 III 232 consid. 1.2 et les références). En tant qu'elles y conserveraient un intérêt, leur recours doit donc être déclaré irrecevable pour défaut de motivation.

3.

Le recours constitutionnel interjeté à titre subsidiaire est irrecevable, les motifs sus-indiqués valant également en ce qui concerne l'application de l'art. 115 LTF et de l'art. 117 LTF, lequel renvoie à l'art. 106 al. 2 LTF.

4.

Vu le sort des recours, les frais judiciaires doivent être mis solidairement à la charge des recourantes, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Celles-ci verseront solidairement à l'intimée une indemnité à titre de dépens. L'arrêt au fond étant rendu, la requête d'effet suspensif devient sans objet.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours en matière civile est irrecevable.

2.

Le recours constitutionnel est irrecevable.

3.

La requête d'effet suspensif est sans objet.

4.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourantes.

5.

Les recourantes verseront solidairement à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Lausanne, le 1er avril 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet