

contrat de bail en ce sens que seule leur mère et conjointe du *de cuius* était locataire, si bien qu'elle pouvait seule résilier le bail et que ses fils n'étaient plus en droit de demander l'annulation du congé, même en assignant leur mère au côté du bailleur et même si l'un des fils, après l'avoir quitté, avait réintégré le logement depuis six ans (TF, 08.07.2014, 4A_258/2014, c. 1.3).

18. L'arrêt du Tribunal fédéral du 6 janvier 2020 se distingue des jurisprudences récentes rendues en matière de congé donné à des héritiers locataires sur la notion d'intensité du lien des héritiers avec le logement. En l'espèce, il a en effet jugé que l'une des héritières du défunt, bien que ne vivant que de manière intermittente dans le logement, puisqu'elle disposait de son propre appartement, avait nonobstant conservé un intérêt au maintien du bail et donc à contester le congé, ceci comme sa sœur qui elle occupait le logement à titre principal.

19. Les juges de Mon Repos ont, contrairement à l'affaire du 8 juillet 2014, estimé que le comportement des héritières du locataire défunt ne pouvait être compris de bonne foi par le bailleur comme le signe d'une volonté de sortir de la relation contractuelle. Toutes les héritières devaient donc agir conjointement ou à tout le moins être toutes impliquées dans la procédure.

20. Il est trop tôt pour dire si cette décision fera école et si, à l'avenir, les cas où l'héritier ne fait un usage qu'intermittent des locaux seront traités de la même manière, ce d'autant plus que cet arrêt n'est pas destiné à la publication. Par conséquent, bailleurs et locataires, confrontés à une situation similaire, seront bien avisés, en cas de bail commun, d'impliquer toutes les parties au contrat dans la procédure.

21. L'on se risquera toutefois à suggérer que le Tribunal fédéral se prononce sur cette question dans un arrêt publié. Cela serait d'autant plus souhaitable qu'il ressort de l'état de fait de l'arrêt 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 (non publié à l'ATF 140 III 598, voir ci-dessus) que seule l'une des membres de l'hoirie de la défunte vivait dans le logement, de sorte que notre Haute cour aurait dû, si l'on suit les décisions non publiées qu'elle a rendues postérieurement, juger que cette héritière aurait pu agir seule, sans avoir à impliquer les autres héritiers, ceux-ci n'ayant pas d'intérêt à agir. Or, dans cette décision publiée de 2014, le Tribunal fédéral a validé le choix de cette dernière de procéder non seulement contre son bailleur mais aussi contre ses cohéritiers.

22. Dans la mesure où la doctrine est divisée à ce sujet (Bohnet, *op. cit.*, RSPC 2017, p. 482 et les références citées) et que le Tribunal fédéral n'est pas constant dans ses arrêts, les juges de Mon Repos pourraient, par la même occasion, clarifier les notions de qualité pour agir (notion de droit procédural) et de légitimation (notion de droit matériel), en particulier dans le cadre

de la contestation d'un congé par des colocataires (héritiers ou pas), les conséquences n'étant pas les mêmes (irrecevabilité ou rejet).

20

TF 4A_588/2019 (12.05.2020)

Marie-Laure Percassi

Comparution personnelle en audience de conciliation

Les parties ont l'obligation de comparaître personnellement en audience de conciliation (art. 204 al. 1 CPC). Elles peuvent en être dispensées et se faire représenter pour de justes motifs (art. 204 al. 3 lit. b CPC in fine). Ni le fait que l'autorité ait omis de rappeler à la partie son obligation de se présenter personnellement (après que la partie ait indiqué qu'un représentant se présenterait à sa place) ni l'existence de tensions importantes entre les parties ne constituent des justes motifs au sens de cette disposition. Art. 204 et 206 CPC

1. A. (locataire) et B. SA (baillesse) sont liées par un contrat de bail commercial. Le 6 avril 2018, la baillesse a signifié à A. la résiliation du contrat. Afin de contester ce congé, la locataire a saisi la Chambre de conciliation du Tribunal régional de l'arrondissement du Littoral neuchâtelois et du Val-de-Travers.
2. L'autorité précitée a convoqué les parties à une audience de conciliation. La citation mentionnait l'obligation des parties de comparaître personnellement, la possibilité de se faire assister, les cas de représentation autorisée et les conséquences d'un défaut. Deux jours avant l'audience, C., exploitant d'un bureau fiduciaire, a déposé à l'autorité une déclaration indiquant: «Je vous informe que je représenterai la partie demanderesse selon la procuration annexée».
3. Le jour de l'audience, C. s'est présenté seul, déclarant que sa mandante «ne [souhaitait] pas être confrontée à l'adverse partie au vu des tensions importantes existant entre elles». La partie adverse a contesté la validité de la représentation de A. La Chambre de conciliation a considéré que A. était valablement dispensée de comparaître – son absence étant excusable – et a tenté la conciliation, sans succès.
4. Le 4 janvier 2019, après l'échec de la conciliation, la Chambre de conciliation a fait une proposition de jugement. Elle y a indiqué les motifs de la dispense de comparaître accordée à A: elle a exposé que, suite à la

déclaration déposée deux jours avant l'audience par C., elle aurait dû rappeler à A. son obligation de se présenter personnellement. Ce rappel ayant été oublié, A. a été induite en erreur, ce qui constituait un juste motif de dispense selon l'art. 204 al. 3 lit. b CPC.

5. B. SA s'est opposée à cette proposition de jugement. Par conséquent, la Chambre de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder et B. SA a ouvert action contre A. devant le Tribunal civil du Littoral neuchâtelois et du Val-de-Travers. Celui-ci a rendu son jugement le 4 juin 2019. Il a constaté que l'autorisation de procéder n'était pas valide et a déclaré la demande en justice irrecevable. Sur appel de A., la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a confirmé ce jugement. A. a recouru contre cette décision au Tribunal fédéral, concluant à l'annulation de l'arrêt de la Cour d'appel, à la constatation de la validité de l'autorisation de procéder, et au renvoi de la cause au Tribunal civil pour jugement au fond.
6. Appelé à se prononcer sur la validité de l'autorisation de procéder, le Tribunal fédéral a tout d'abord rappelé que les parties doivent comparaître en personne à l'audience de conciliation (art. 204 al. 1 CPC). Une partie peut en être dispensée si elle est empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs (art. 204 al. 3 lit. b CPC); cette partie est alors autorisée à se faire représenter.
7. S'agissant du motif avancé par la Chambre de conciliation pour dispenser la partie de comparaître (à savoir que cette autorité a omis de rappeler à A. son obligation de comparaître personnellement, l'induisant ainsi en erreur), le Tribunal fédéral ne l'approuve pas. Il indique: «Adressé par l'autorité à un plaideur, le rappel d'une obligation ou d'une règle peut certes dissiper une éventuelle erreur; en revanche, le silence de l'autorité est inapte à provoquer une erreur. Les mentions présentes dans la convocation à l'audience reproduisaient fidèlement la réglementation légale. Dans ces mentions, rien ne pouvait suggérer à la partie requérante qu'en faisant annoncer sa représentation deux jours avant l'audience, par une déclaration déposée au siège de l'autorité, cette partie pouvait valablement renoncer à se présenter personnellement et échapper aux conséquences d'un défaut».
8. Le Tribunal fédéral rejette également l'argument de C., qui soutenait que les tensions existant entre les parties constituaient un juste motif de dispense de comparution personnelle. Il confirme le raisonnement de l'autorité de deuxième instance, exposant que «La Cour d'appel retient avec raison que des «tensions importantes» sont normales entre les parties à un litige et qu'à elles seules, sans justification plus consistante, elles sont inaptes à fournir un juste motif de dispense selon l'art. 204 al. 3 lit. b CPC»

9. Faute de juste motif de dispense, le Tribunal fédéral confirme que la partie requérante a fait défaut à l'audience de conciliation (art. 147 al. 1 CPC), et que la conséquence de ce défaut est celle de l'art. 206 al. 1 CPC: l'affaire est rayée du rôle. Le recours est donc rejeté.

Note

10. Cet arrêt témoigne de l'importance attachée à la comparution personnelle des parties en procédure de conciliation. Le Tribunal fédéral rappelle que les parties doivent se rendre elles-mêmes à l'audience et ne peuvent être représentées que pour les motifs énumérés à l'art. 204 al. 3 CPC (c. 6.1). Sans motif de dispense valable, une partie représentée est défaillante au sens des art. 147 al. 1 et 206 CPC (c. 6.3). Dans le cas présent, le Tribunal fédéral se montre strict dans sa décision, estimant que la partie requérante ne disposait d'aucun juste motif lui permettant d'être représentée au sens de l'art. 204 al. 3 lit. b CPC *in fine*.

11. Dans l'hypothèse où la partie requérante fait défaut à l'audience de conciliation, le résultat est celui de l'art. 206 al. 1 CPC: la cause est rayée du rôle. Celle-ci peut alors répéter la procédure et déposer une nouvelle requête de conciliation (Bohnet, *in: Bohnet/Haldy/Jean-din/Schweizer/Tappy [éd.], Code de procédure civile, Commentaire Romand, 2^e éd., Bâle 2019, art. 206 N 10*). Il faut toutefois réserver la situation où la prétention est soumise à un délai de déchéance: dans ce cas, la partie ne peut plus réintroduire de requête (ATF 139 III 478 c. 6.2; Bohnet, *op. cit.*, art. 206 N 10). C'était l'enjeu pour la locataire dans cet arrêt: elle avait saisi l'autorité de conciliation pour contester la résiliation de son bail. Selon l'art. 273 al. 1 CO, cette action doit être introduite dans les 30 jours suivant la réception du congé (il s'agit d'un délai de droit matériel; voir ATF 143 III 15 c. 4.1; 140 III 244 c. 5.3; Polivka, *in: SVIT, Das schweizerische Mietrecht, Zurich/Bâle/Genève 2018, art. 273 N 14*). Considérée comme défaillante des mois après l'introduction de la requête, la locataire a donc définitivement perdu le droit de contester la résiliation de son contrat de bail – le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO étant manifestement échu.

12. Par ailleurs, même si la locataire avait valablement été dispensée de comparaître personnellement dans la présente affaire, un autre motif aurait dû conduire à retenir le défaut de la partie. Celle-ci était représentée par une personne se présentant comme «exploitant d'un bureau fiduciaire» (c. 1), agissant sans doute à titre professionnel. En procédure de conciliation, seules les personnes mentionnées à l'art. 68 al. 2 lit. a, b et d CPC peuvent représenter des parties professionnellement (Bohnet, *op. cit.*, art. 204 N 13 [qui renvoie au N 8]; Infanger, *in: Spühler/Tenchio/Infanger [éd.], Schweizer*



rische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 3^e éd., Bâle 2017, art. 204 N 5; Lachat/Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, p. 142; Schrank, Das Schlichtungsverfahren nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Bâle 2015, N 438).

13. A Neuchâtel, parmi ces trois catégories de représentant-e-s, les avocat-e-s au sens de la LLCA (art. 68 al. 1 lit. a CPC) et les mandataires professionnellement qualifié-e-s (art. 68 al. 1 lit. d CPC et art. 7 LI-CO/NE) peuvent représenter des parties. En revanche, les agent-e-s d'affaires et les agent-e-s juridiques breveté-e-s (art. 68 al. 1 lit. b CPC) ne sont pas autorisé-e-s à représenter des parties. Le CPC prévoit que les cantons sont libres de permettre à ces personnes de représenter en justice, mais le législateur neuchâtelois ne l'a pas fait. En outre, dans ce canton, la notion de mandataire professionnellement qualifié-e en droit du bail répond à des critères stricts (art. 7 LI-CO/NE: titularité du brevet d'avocat-e neuchâtelois, respect des conditions de l'art. 8 al. 1 lit. a, b et c LLCA, engagement auprès d'une «organisation représentative qui défend les intérêts des bailleurs ou des locataires»).
14. Dans le cas d'espèce, le représentant de la partie requérante n'était ni avocat ni mandataire professionnellement qualifié au sens de l'art. 7 LI-CO/NE, de sorte qu'il n'était pas autorisé à représenter la partie en conciliation. Il s'agit également d'un cas de défaut au sens des art. 147 et 206 CPC (Gozzi, in: Spühler/Tenchio/Infanger, *op. cit.*, art. 147 N 8; Honegger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, 3^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2016, art. 206 N 1). De ce fait, même si la partie requérante avait été dispensée de comparaître, elle n'aurait pas été valablement représentée et aurait tout de même été défaillante.

21

TF 4A_20/2020 (26.02.2020)

Carole Wahlen

Nullité d'un jugement et nullité d'un acte juridique

La nullité d'un jugement peut être invoquée en tout temps, même devant le Tribunal fédéral. Il s'agit d'une question de droit, qui n'est dès lors pas soumise aux restrictions de l'art. 99 al. 1 LTF. Il n'en va pas de même de l'état de fait sur lequel se fonde la nullité, qui ne peut être complété ou modifié que dans le respect des règles relatives aux novas. En particulier, l'autorité n'a pas à examiner d'office les fondements factuels qui pourraient conduire à retenir la nullité d'actes juridiques. Art. 99 al. 1 LTF; 153 al. 2 et 317 al. 1 CPC

1. Les locataires A et B ont conclu un contrat de bail portant sur une villa familiale pour un loyer mensuel brut de Fr. 8 000.— avec la société C SA. Une mise en demeure pour défaut de paiement leur a été adressée le 4 janvier 2019, leur fixant un délai de 30 jours pour s'acquitter des loyers en suspens, sous menace de résiliation. Par notification sur formule officielle du 18 février 2019, la bailleresse a résilié le contrat pour le 31 mai 2019.

Par requête en cas clair du 7 juin 2019, la bailleresse a requis l'expulsion immédiate des locataires, assortie de mesures d'exécution forcée. La juge unique saisie de la cause a sollicité des intimés une prise de position sous dix jours, par courrier du 11 juin 2019. Ceux-ci n'ont pas réagi. Par prononcé du 3 juillet 2019, la juge unique a dès lors donné suite à la requête en cas clair et ordonné l'expulsion des locataires, ainsi que des mesures d'exécution forcée.

Les locataires ont contesté cette décision auprès du Tribunal cantonal, en alléguant que la requête en cas clair aurait dû être déclarée irrecevable, respectivement rejetée. Cette autorité n'est pas entrée en matière et a rejeté la requête d'assistance judiciaire déposée. Elle a en outre constaté que la demande en prestation de sûretés déposée par la bailleresse était dès lors sans objet.

Les locataires ont déposé un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Ils soulèvent le caractère abusif de la requête déposée auprès de la juge unique et le fait qu'elle aurait été admise sur la base d'un état de fait fallacieux et de faux documents. La résiliation serait donc nulle. De même, la nullité de la décision du juge de première instance devait être constatée, et la décision du Tribunal cantonal annulée. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dans cette hypothèse, les documents produits devraient être expertisés. L'effet suspensif a également été requis.

2. La Haute cour relève tout d'abord que la nullité de la décision de première instance est soulevée pour la première fois devant elle. La nullité doit être constatée d'office et en tout temps et peut être soulevée devant le Tribunal fédéral également. Il s'agit d'une question d'appréciation juridique et dès lors d'une question de droit. Elle n'est pas visée par l'interdiction de présenter des faits ou moyens de preuve nouveaux de l'article 99 al. 1 LTF. Il n'en va pas de même de l'état de fait sur lequel les parties fondent leur moyen de nullité. Si une partie fait valoir des moyens de nullité, la possibilité de soumettre de nouveaux éléments ou moyens de preuve doit être examinée. Il faut opérer une distinction, selon que le recourant se prévaut de la nullité de la décision ou de la nullité de la résiliation du bail.