

# JU\_GERICHTE CC 2022 23 vom 16. Mai 2022

JU Tribunal cantonal, 2022-05-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_CC\\_2022\\_23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2022_23)

FR: JU\_GERICHTE CC 2022 23 du 16 mai 2022

IT: JU\_GERICHTE CC 2022 23 del 16 maggio 2022

## Regeste

Expulsion - cas clair | tribunal des baux à loyer et à ferme

## Erwägungen

### E. 2

la recourante n'a cependant pas établi avoir payé les arriérés de loyer dans le délai imparti ou même ultérieurement, ou encore honoré son engagement issu de la reconnaissance de dette du 25 août 2021 ; il importe peu à cet égard qu'elle ait réglé deux loyers, sans spécification, les 6 janvier et 8 février 2022 ; en aucun cas il ne s'agit d'un renouvellement tacite du contrat, ce d'autant plus qu'à l'issue de la rencontre du 21 février 2022 avec l'intimé, celui-ci n'a pas retiré sa requête d'expulsion ; par avis de résiliation de bail sur formule officielle du 29 novembre 2021, valablement notifié à la recourante, dans le délai et selon les formes requises, l'intimé a finalement résilié le bail de la recourante de manière anticipée, avec effet au 31 décembre 2021, sans que cette dernière n'ait introduit action en annulation du congé ; les conditions de l'expulsion par la procédure du cas clair sont dès lors données ; Vu le recours du 11 mars 2022 formé contre cette décision, par lequel la recourante conclut à l'annulation de la décision précitée, partant, au rejet de la demande d'expulsion, sous suite des frais et dépens ; à titre provisionnel, elle requiert la suspension du caractère exécutoire de ladite décision ; elle conteste que les conditions posées à l'application de la procédure selon le cas clair soient réalisées au cas présent ; les faits ont été constatés de manière inexacte dans la décision attaquée ; contrairement aux motifs retenus dans cette dernière, elle a relevé dans son courrier du 24 février 2022 avoir versé les 2 loyers de janvier et février 2022 en spécifiant bien qu'il s'agissait du loyer de ces 2 mois, ce que l'intimé avait d'ailleurs admis lors de leur entrevue début février ; l'intimé a encaissé ces loyers sans réagir et est toujours en discussion avec elle, non pas pour obtenir les loyers courants, mais pour obtenir des garanties de paiement de l'arriéré, si bien que, de facto, l'intimé a admis qu'il s'agissait d'un renouvellement de bail tacite ; par ailleurs, elle avait déjà mentionné en première instance que l'intimé n'avait absolument rien fait pour récupérer son logement aux termes du congé extraordinaire au 31 décembre 2021, ce que la décision attaquée ignore totalement ; il en résulte qu'il aurait dû être considéré que le cas clair n'était pas applicable en l'espèce ; Vu la requête de la recourante du 24 mars 2022 tendant à l'octroi de l'assistance judiciaire, limitée toutefois aux frais de la procédure ; Vu la détermination finale de la recourante du 29 avril 2022 ; Vu que l'intimé n'a pas pris position sur le recours dans le délai imparti ; Attendu que les contestations portant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (TF 4A\_278/2011 du 25 août 2011 consid. 1.2 ; 4A\_107/2007 consid. 2 du 22 juin 2007 non publié in ATF 133 III 539) ; si la contestation ne porte que sur l'expulsion du locataire, l'intérêt économique s'apprécie par rapport à la durée de la procédure sommaire engagée ; indépendamment d'éventuelles disparités

cantonales concernant la durée d'une telle procédure, il y a lieu de tenir compte d'une durée de six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2 ; Jurismail, juillet 2018) ; considérant le loyer mensuel en cause (CHF 870.-) au cas présent, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a et 308 al. 2 CPC) ; Attendu, pour le surplus, qu'interjeté dans le délai légal de 10 jours - applicable lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), en particulier

### **E. 3**

lorsque le cas est clair (art. 257 al. 1 CPC) - et dans la forme prévue à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable ; il y a donc lieu d'entrer en matière ; Attendu qu'est litigieuse la question de la recevabilité de la procédure en cas clair ; la recourante estime que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, les conditions de l'art. 257 CPC ne sont pas réunies, aux motifs que les faits ont été constatés de manière inexacte, son contrat de bail ayant tacitement été renouvelé à la suite de ses versements des loyers de janvier et février 2022 et de l'absence de réaction de la part de l'intimé pour récupérer son logement au terme du congé extraordinaire au 31 décembre 2021 ; Attendu qu'il est admis unanimement qu'une requête en expulsion peut être traitée selon la procédure prévue à l'art. 257 CPC (Message CF, FF 2006 VII 6960 ; CPC-BOHNET, 2019, art. 257 N 9 ; RJJ 2013, p. 139 consid. 4.1) ; Attendu, selon l'art. 257 al. 1 CPC, que le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b) ; ces deux conditions sont cumulatives (cf. not. TF 4A\_443/2011 du 22 février 2012 consid. 2) ; Attendu que la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires ou simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4 in SJ 2013 I 129) ; Attendu que l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir quand les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur ; la « contestation de l'état de fait » peut prendre la forme d'une contestation des faits générateurs, ou celle de l'objection de faits dirimants ou extinctifs (CR CPC-BOHNET, 2019, art. 257 N 7 et réf. citée) ; Attendu que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé quand les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais ; la preuve se fera essentiellement sur la base de titres au sens de l'art. 177 CPC ; la procédure du cas clair n'implique pas une réduction du degré de la preuve exigé ; la preuve stricte est exigée (CR CPC – BOHNET, 2019, art. 257 N 10a s. et réf. citées) ; Attendu que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration des preuves plus complexe, la protection doit être refusée (CR CPC-BOHNET, 2019, art. 257 N 12) ; il suffit, pour nier le cas clair, que le défendeur fasse valoir des objections motivées et concluantes que les faits ne permettent pas de réfuter de manière immédiate et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge (ATF 138 III 620 c. 5.1.1, SJ 2013 283) ; Attendu que la situation juridique est claire si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées ; (CR CPC – BOHNET, 2019, art. 257 N 13 ss) ;

#### **E. 3.1**

et réf. citée) ;

### **E. 4**

Attendu qu'on admettra notamment que la situation juridique est claire en matière d'expulsion lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (CPC-BOHNET, 2019, art. 257 N 13 ; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 245 ss N 4.2.3) ; Attendu, au cas présent, que la recourante ne conteste pas la validité de la résiliation du 29 novembre 2021 de son contrat de bail pour le 31 décembre 2021 ni le montant de l'arriéré de loyer dû à l'intimé ; Attendu que les deux récépissés postaux datés des 6 janvier et 8 février 2022 produits par la recourante en première instance – auxquels le premier juge fait expressément référence dans ses motifs – établissent certes le paiement de l'équivalent du loyer convenu dans le contrat de bail du 1er octobre 2018 ; toutefois, l'on ne saurait sans autre déduire de ces deux versements un renouvellement tacite du bail en cause ; Attendu, selon l'art. 86 CO, que le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2) ; lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable du débiteur, ou que la quittance ne porte aucune imputation, l'art. 87 al. 1 CO dispose que le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première ; Attendu que le bail peut être, exceptionnellement, conclu de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), par exemple à la suite d'une résiliation, lorsque, durant une période prolongée, le bailleur s'est abstenu de se prévaloir du congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il a continué à encaisser régulièrement le loyer, sans formuler de réserves ; à lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite ; il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas d'espèce ; le silence opposé par l'une des parties, à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en règle générale, pas acceptation ; il n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 210) ; Attendu, au cas présent, qu'il sied de constater que les récépissés postaux précités ne comportent aucune indication à l'intention de l'intimé – ce que le premier juge a également expressément relevé dans ses motifs – et il ne résulte du dossier aucune déclaration à ce propos de la part de la recourante ; en pareille situation, la jurisprudence, en cas notamment de demeure dans le versement du loyer – comme dans le cas présent, a déjà relevé que, conformément à la disposition légale précitée, faute de déclaration du locataire sur la dette qu'il entend éteindre par son paiement et faute de communication écrite du bailleur sur l'imputation de ce paiement sur la dette la plus récente, le paiement du locataire doit être imputé sur la dette de loyer qui a donné en premier lieu à des poursuites ou, en l'absence de poursuites, sur la dette de loyer échue la première (TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid.

## **E. 5**

Attendu que le fait que l'intimé a encaissé ces deux loyers sans réagir a pour conséquence que les deux versements de CHF 870.- effectués par la recourante en janvier et février 2022 doivent être imputés sur la dette de loyer échue la première ; Attendu, dans ces circonstances, qu'un renouvellement tacite du contrat de bail ne saurait être constaté à la suite de ces deux seuls versements par la recourante, ceci d'autant plus que, dans son mémoire de recours, elle relève que l'intimé fait durer les pourparlers en exigeant des garanties pour le paiement de l'arriéré, avant d'être d'accord de repartir sur de nouvelles bases locatives, circonstance qui contredit l'existence même d'un contrat de bail conclu tacitement ; Attendu, par ailleurs, que l'on ne saurait constater que l'intimé a tardé à la suite

de la résiliation du contrat de bail ; celle-ci est intervenue par avis de résiliation de bail du 29 novembre 2021 pour le 31 décembre 2021, avis faisant suite à l'avis comminatoire au sens de l'art. 257d al. 1 CO du 23 avril 2021 et aux pourparlers entre parties ayant abouti à la reconnaissance de dette du 25 août 2021, dans laquelle la recourante s'est engagée à rembourser l'arriéré de loyers de CHF 13'920.- jusqu'au 30 novembre 2021 par tranches mensuelles de CHF 4'640.-, engagement non respecté ; finalement, le 18 janvier 2022 déjà, l'intimé a requis l'expulsion de la recourante selon le cas clair ; il en résulte qu'il ne saurait être constaté que l'intimé est demeuré sans réaction à la suite de la résiliation du bail de la recourante ; Attendu, enfin, que le fait que l'intimé ait toléré auparavant des retards ou des paiements par acomptes n'est pas déterminant ; s'agissant d'une simple tolérance, la recourante ne saurait exiger qu'une telle situation perdure (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2) ; Attendu, au vu des circonstances du cas d'espèce, que la recourante ne saurait en conséquence raisonnablement soutenir, de bonne foi, que l'intimé aurait, d'une quelconque manière, manifesté son intention de conclure tacitement avec elle un nouveau contrat de bail ; Attendu que la recourante était effectivement en retard dans le paiement de son loyer lorsque la sommation lui a été adressée et qu'elle ne s'est pas acquittée de cet arriéré dans le délai fixé, si bien que la résiliation du 29 novembre 2021 est parfaitement valable, ce que la recourante ne conteste au demeurant pas ; faute d'avoir contesté ledit congé auprès de l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de celui-ci (art. 273 al. 1 CO), la recourante est réputé avoir accepté ledit congé (TF 4A\_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.2 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310) ; Attendu, au vu de ces motifs, que c'est à juste titre que la présidente du Tribunal des baux à loyers et à ferme a admis que les conditions de l'expulsion de la recourante selon la procédure du cas clair étaient réalisées, l'état de fait étant susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique étant claire ; Attendu qu'en procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité ; lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que les personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri ; l'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires

## **E. 6**

exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable ; en tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 ; TF 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1) ; Attendu, en l'espèce, que la recourante a bénéficié d'un délai de deux semaines dès la notification de la décision attaquée, le 1er mars 2022 ; ce délai peut paraître bref ; toutefois, compte tenu de l'effet suspensif résultant de l'ordonnance du 14 mars 2022 et de la durée de la procédure de recours, elle a obtenu, de fait, à l'issue de la présente procédure, une prolongation du délai de libération ; en outre, le bail ayant été résilié pour le 31 décembre 2021, la recourante aura bénéficié d'une période largement suffisante pour organiser son relogement ; Attendu que le recours doit en conséquence être rejeté ; Attendu que le délai de libération des locaux étant échu du fait de l'effet suspensif, il convient de fixer à la recourante un ultime bref délai pour libérer les locaux en cause ; Attendu, par ailleurs, que, selon l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b) ; que cette disposition concrétise les principes dégagés par la jurisprudence du Tribunal fédéral s'agissant de l'art. 29 al. 3 Cst. ; Attendu que pour

déterminer les chances de succès d'un recours, le juge peut prendre en considération la décision de première instance, en comparant celle-ci avec les griefs soulevés ; la perspective concrète du recourant d'obtenir entièrement gain de cause n'est pas déterminante ; pour que cette condition soit remplie, il suffit qu'il existe une chance d'admission même partielle des conclusions ; dans le cadre de l'examen des chances de succès, l'autorité qui statue sur l'octroi de l'assistance judiciaire dispose d'un pouvoir d'appréciation (cf. ATF 138 III 217 consid. 2.2.4 ; TF 5A\_506/2014 du 23 octobre 2014 consid. 7 et réf. cit. ; 5A\_858/2012 du 4 février 2013 consid. 3.3) ; Attendu que la requête d'assistance judiciaire limitée aux frais judiciaires déposée par la recourante dans le cadre de la présente procédure doit être rejetée ; le recours était manifestement dénué de chances de succès ; dit recours apparaît être purement dilatoire, dans la mesure où il résulte des motifs précités que la recourante n'oppose aucun motif sérieux à la décision d'expulsion attaquée ; Attendu qu'au vu de l'issue du litige, la recourante doit être condamnée à payer les frais judiciaires (art. 106 al. 1 CPC), étant rappelé qu'il n'est pas perçu de frais pour la procédure d'assistance judiciaire (art. 119 al. 6 CPC) ; il n'y a pas lieu, par ailleurs, d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'en réclame pas ;

#### **E. 7**

PAR CES MOTIFS LA COUR CIVILE rejette la requête d'assistance judiciaire et le recours ; dit que le délai fixé à la recourante pour quitter l'appartement de 3 pièces, sis rez-de-chaussée, rue C. \_\_\_\_\_, à U. \_\_\_\_\_, est reporté au plus tard au 2 juin 2022, à 14 heures ; confirme pour le surplus la décision attaquée ; constate que la requête d'effet suspensif déposée par la recourante est devenue sans objet ; met les frais judiciaires de la procédure de recours, fixés à CHF 200.-, à la charge de la recourante ; dit qu'il n'est pas alloué de dépens ; ordonne la notification du présent arrêt aux parties ainsi qu'à la présidente du Tribunal des baux à loyer et à ferme. Copie pour information : - à la police cantonale, en la rendant attentive que préalablement à l'évacuation de force de l'appartement, il conviendra d'obtenir de l'intimé une avance de frais pour la couverture des frais d'évacuation (déménagement, garde-meuble, etc.) ; - au Service de l'action sociale, Faubourg des Capucins 20, 2800 Delémont. Porrentruy, le 16 mai 2022 AU NOM DE LA COUR CIVILE Le président : La greffière e.r.: Daniel Logos Mélanie Farine

#### **E. 8**

Communication concernant les moyens de recours : 1) Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le recours est toutefois recevable uniquement dans la mesure où "la contestation soulève une question juridique de principe" (art. 74 al. 2 litt. a LTF). Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; il faut exposer en quoi l'affaire constitue une question juridique de principe (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). 2) Un recours

constitutionnel subsidiaire peut également être déposé contre le présent jugement pour violation des droits constitutionnels (art. 113ss LTF), dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 et 117 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le recours constitutionnel doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). 3) Si une partie forme simultanément un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire (art. 119 al 1 LTF). 4) Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF). Valeur litigieuse La Cour civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à CHF 30'000.-.

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