

# **NE\_GERICHTE CACIV.2025.38 vom 29. Juli 2025**

NE Tribunal cantonal, 2025-07-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2025.38](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2025.38)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2025.38 du 29 juillet 2025

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2025.38 del 29 luglio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 7**

Il faut encore examiner la question de l'application de la procédure en cas clair.

#### **E. 7.1**

a) D'après l'appelant, les conditions d'une procédure de cas clair ne sont pas réunies, vu la problématique des parties au contrat et à la procédure d'expulsion. On ignore au surplus si la partie bailleuse est C. \_\_\_\_\_ ou les membres d'une communauté héréditaire hoirie B. \_\_\_\_\_. La résiliation du bail est au demeurant nulle. b) Pour l'intimée, le grief de nullité de la résiliation est irrecevable. L'état de fait n'est ainsi pas contesté. Le bail a donc été valablement résilié pour le 31 mars 2025. La résiliation n'a pas été contestée. Le locataire n'a pas libéré les locaux. Il est donc évident que l'expulsion doit être prononcée. Même si on admettait la recevabilité du grief relatif à la résiliation, il résulterait des pièces annexées à la requête d'expulsion que l'appelant avait compris que le bail était résilié, au vu notamment des écrits de son curateur. La situation est ainsi claire.

#### **E. 7.2**

a) Sous la note marginale « Cas clairs », l'article 257 al. 1 CPC prévoit 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). Cette procédure est exclue lorsque l'affaire est soumise à la maxime d'office (al. 2 du même article) et le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3). b) La jurisprudence retient (arrêt du TF du 29.04.2021 [4A\_550/2020] cons. 5.1) que la procédure de protection dans les cas clairs, prévue par l'article 257 CPC, permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'article 254 al. 1 CPC. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête est irrecevable. À l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes, sur lesquelles il peut être statué immédiatement. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre

une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi. Cela ne signifie toutefois pas que l'existence d'un cas clair doit être d'emblée exclue sous l'angle juridique lorsqu'un abus de droit est invoqué. En effet, l'interdiction de l'abus de droit ne présuppose pas la prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce si le comportement considéré est manifestement abusif, ce qui est notamment le cas s'il appartient aux cas typiquement reconnus comme tels par la jurisprudence et la doctrine. Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande.

### **E. 7.3**

En l'espèce, les faits sont finalement clairs, au sens de ce qui précède. C. \_\_\_\_\_ était la bailleuse. Elle a résilié le bail pour le 31 mars 2025 ; qu'elle l'ait fait en mentionnant « Hoirie B. \_\_\_\_\_ » à la rubrique du bailleur sur la formule d'avis de résiliation résultait d'une erreur sans conséquence négative pour le locataire ; la résiliation n'est pas nulle. Le bail a pris fin le 31 mars 2025. Le locataire était conscient du terme et n'a pas quitté les lieux à cette date. C. \_\_\_\_\_ a déposé une requête d'expulsion ; là aussi, qu'elle l'ait fait en indiquant « Hoirie B. \_\_\_\_\_ par C. \_\_\_\_\_ » en en-tête de la requête ne suffit pas pour entraîner l'irrecevabilité ou le rejet de la requête. La procédure du cas clair pouvait donc être suivie, étant rappelé qu'elle n'a pas été affectée de vices de forme.

### **E. 8**

Ce qui précède dispense d'examiner si l'attitude de l'appelant serait constitutive d'un abus de droit. On relèvera cependant qu'il pourrait bien être abusif, pour un locataire bénéficiant d'une curatelle de gestion et de représentation, donc d'un appui administratif, de s'abstenir de réagir à la résiliation du bail, d'agir ensuite envers le bailleur comme si les lieux allaient être remis à la date prévue, puis de contester la validité de la résiliation dans le cadre d'une procédure d'expulsion (selon la jurisprudence, il est notamment abusif d'adopter des comportements parfaitement incompatibles, ou d'invoquer un droit de façon contradictoire avec un comportement antérieur et de trahir ainsi les attentes légitimes qu'un tel comportement a suscitées : ATF 143 III 666 cons. 4.2).

### **E. 9**

Reste à examiner la question du délai dans lequel l'appelant doit vider les lieux. Par l'effet suspensif résultant de l'appel, au sens de l'article 315 al. 1 CPC, l'appelant a déjà disposé d'un délai de près de deux mois, depuis la décision du 3 juin 2025, pour vider les lieux. Comme on l'a vu plus haut, l'appel doit être rejeté en tant qu'il tend à l'annulation de la décision entreprise, s'agissant de l'expulsion. Cela étant, le délai de départ fixé en première instance est presque atteint et il convient de fixer un nouveau délai, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur celui qui avait été fixé par le Tribunal civil. Vu le temps déjà écoulé depuis la requête en expulsion et la décision du 3 juin 2025, il paraît raisonnable de fixer ce nouveau délai au 30 septembre 2025.

### **E. 10**

L'appelant ne conteste pas la décision entreprise s'agissant des modalités de l'expulsion. On en prend acte.

### **E. 11**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté. Il sera statué sans frais (art. 56 LTFrais ). L'assistance judiciaire peut être accordée à l'appelant pour la procédure d'appel, en fonction de sa situation financière et du fait que même si sa démarche avait peu de chances de succès, elle n'était pas d'emblée mal fondée. L'indemnité d'avocat d'office sera fixée à 1'000 francs, sur la base du dossier, à défaut de mémoire d'honoraires (art. 25 LAJ ). L'appelant devra verser une indemnité de dépens à l'intimée pour la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. d CPC). Cette indemnité sera fixée à 1'200 francs, en équité, vu le dossier et à défaut de dépôt d'un mémoire d'honoraires par l'intimée (art. 96 et 105 CPC).

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