



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR CIVILE

CC 86 / 2012 + eff. susp. 87 / 2012

Président : Jean Moritz
Juges : Philippe Guélat et Gérald Schaller
Greffière : Gladys Winkler Docourt

ARRET DU 28 JANVIER 2013

dans la procédure civile liée entre

X.,

- représenté par **Me Hubert Theurillat**, avocat à 2900 Porrentruy,

appelant,

et

Y.,

- représentée par **Me Olivier Vallat**, avocat à 2900 Porrentruy,

intimée,

*relative au jugement du juge civil du Tribunal de première instance du 9 octobre 2012.
(cas clair ; expulsion pour occupation illicite)*

CONSIDÉRANT

En fait :

- A. La société Z. dont X. est le propriétaire économique (PJ 13 de la requête) et la société Y. ont conclu une promesse de vente le 15 juin 2012 portant sur l'immeuble feuillet no 1 du ban de A., propriété de cette dernière. La promesse de vente a été passée par-devant Me Manuel Piquerez, notaire. La société promettante-venderesse était représentée par son administrateur unique, B. (PJ 10 de la requête).

Sous ch. II, p. 3, de la promesse de vente du 15 juin 2012, il est prévu que la promesse s'annulera par la conclusion du contrat de vente au plus tard le 15 juillet 2012. Le prix de vente est fixé à CHF 720'000.-, payable à la signature du contrat de vente (PJ 10, p. 3 ch. III.1). L'entrée en jouissance aura lieu le jour de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier au nom de la promettante-acquéreuse, mais au plus tard jusqu'au 15 juillet 2012 (PJ 10, p. 3, ch. III.2).

- B. Le contrat de vente portant sur l'immeuble faisant l'objet de la promesse de vente n'a pas été conclu à l'échéance du 15 juillet 2012.
- C. X. s'est installé dans la maison sise sur l'immeuble de A. au début du mois de juillet et y a entreposé ses affaires. Selon Y., il aurait obtenu les clés de la maison de la part de l'agent immobilier mandaté dans le cadre de la vente, sous prétexte de visiter cette maison.

Considérant que X. occupait illégalement l'immeuble en question, B. est intervenu dès le 10 juillet 2012, une première fois auprès de C., agent immobilier qui avait remis les clés de la maison (PJ 11 de la requête), puis auprès de Me Hubert Theurillat, avocat de X., le 18 juillet 2012 (PJ 14 et 15 de la requête), ainsi qu'auprès de l'intéressé le 20 juillet 2012 (PJ 16 de la requête), afin que celui-ci quitte les lieux. Dans ce dernier courrier, B. précise à l'intéressé qu'il s'est installé illégalement dans l'immeuble et qu'il l'occupe sans autorisation aucune, sans droit et sans titre, et le met en demeure de quitter les lieux dans un délai de cinq jours.

De son côté, X. a versé, par virements bancaires du 27 juillet 2012, une somme de € 12'500.- pour le compte de Y. (PJ 30 à 32 de la réponse à la requête); sur le virement PJ 30, il est mentionné : "pour loyer juillet août septembre". Par courriel du 31 juillet 2012, B. s'est adressé à l'avocat de X. en prenant acte que ce dernier a pris l'initiative unilatérale de verser une indemnité d'occupation sans droit ; il lui demande que son client régularise la convention d'occupation précaire qu'il a préparée, à défaut de quoi la mise en demeure du 20 juillet 2012 conservera tous ses effets (PJ 19 de la requête). Le projet de convention en question prévoit qu'une occupation précaire et temporaire est accordée à X. pour les mois de juillet, août et jusqu'au 28 septembre à 10h00; il est précisé que cette convention "ne constitue en aucun cas un contrat de bail à loyer pour locaux d'habitation" (PJ 21 de la requête). X. n'a pas signé la convention, ce dont B. a pris acte par courrier du 6 août 2012 adressé à Me Hubert Theurillat (PJ 22 de la requête).

- D. Le 10 septembre 2012, Y. a ouvert action contre X. auprès du juge civil du Tribunal de première instance, afin d'obtenir le déguerpissement de l'intéressé de l'immeuble dont elle est propriétaire. La requête est fondée sur les articles 927, 928 et 937 al. 1 CC (action possessoire). Il est en particulier conclu à ce que le juge ordonne à X. de libérer l'immeuble feuillet no 1 du ban de A. et d'évacuer de celui-ci son mobilier, ses affaires personnelles ainsi que son véhicule dans un bref délai à dire de justice.

Dans son mémoire, Y. relève que, quand bien même les clés de l'immeuble feuillet no 1 lui ont été restituées le 31 juillet 2012, X. continue d'occuper la maison, ainsi qu'en atteste le constat de Me Christian Cerf du 9 août 2012 et les photographies annexées à l'acte de constat. De plus, il est possible de pénétrer à l'intérieur de la maison par la porte du garage.

- E. Dans son mémoire de réponse du 5 octobre 2012, X. conclut, à titre préjudiciel, à l'irrecevabilité de la requête faute de compétence rationae materie et, à titre principal, à son rejet. Il ne retient aucune conclusion concernant la recevabilité de la procédure du cas clair.

X. considère qu'il a occupé la maison de A. d'entente avec B. avec lequel il aurait convenu qu'il verserait à Y. une somme de CHF 15'000.- à titre d'acompte du fait de la jouissance des lieux, somme qu'il a versée, par paiement du 27 juillet 2012 attestant que, pour lui, un contrat de bail à loyer avait été conclu avec B. lors de l'entrevue avec ce dernier. Du fait que Y. a accepté les versements de X., il y a eu accord entre parties. Un contrat de bail a ainsi été conclu. De la sorte, le juge civil du Tribunal de première instance n'est pas compétent pour statuer sur la procédure d'expulsion. Sur le fond, X. considère que les règles de forme relatives à la résiliation du contrat de bail (art. 266I ss CO) n'ont pas été respectées.

- F. Par décision du 9 octobre 2012, le juge civil est entré en matière sur la requête de cas clair du 12 septembre 2012 et a ordonné à X. de libérer jusqu'au 26 octobre 2012, 12h00, l'immeuble feuillet no 1 du ban de A. et d'évacuer de celui-ci, dans le même délai, son mobilier, ses affaires personnelles, ainsi que son véhicule, en le rendant attentif aux conséquences de l'inexécution de l'ordre d'évacuer.

- G. Contre cette décision, X. a interjeté appel, subsidiairement recours, le 22 octobre 2012, concluant, à titre préjudiciel, à l'irrecevabilité de la requête du 10 septembre 2012, faute de compétence rationae materie, subsidiairement au rejet de ladite requête, le tout sous suite des frais et dépens de première et deuxième instances. Il demande en outre à ce que l'effet suspensif soit accordé à l'appel, subsidiairement au recours.

L'appelant reprend l'argumentation qu'il a développée en première instance. Il fait en outre valoir que les conditions d'application du cas clair au sens de l'article 257 CPC n'étaient pas données et qu'ainsi le juge de première instance n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête.

- H. Dans son mémoire de réponse du 6 décembre 2012, Y. (ci-après l'intimée) conclut au rejet des conclusions relatives à la requête à fin d'effet suspensif, ainsi qu'au rejet de l'appel, respectivement du recours subsidiaire et à la confirmation du jugement de première instance, sous suite des frais et dépens. L'appelante persiste dans sa position selon laquelle les règles de l'action possessoire sont applicables et qu'aucun contrat de bail ne lie les parties. Elle considère que l'appelant n'a pas réussi à rendre

vraisemblable son objection tendant au constat d'un droit préférable, que le juge civil était donc bien compétent pour connaître de sa requête et que le cas clair était donné.

En droit :

- 1.
- 1.1 Conformément à l'article 4 al. 1 LiCPC, la Cour civile est compétente pour statuer tant sur appel (art. 308ss CPC) que sur recours (art. 319ss CPC) contre les décisions de première instance.
- 1.2 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 2 CPC). Lorsque l'appel n'est pas recevable, notamment si la valeur litigieuse de l'affaire est inférieure à CHF 10'000.-, la décision peut faire l'objet d'un recours au sens des articles 319ss CPC (art. 319 litt. a CPC).

Dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse est donc déterminante pour savoir si la décision peut être attaquée par la voie de l'appel, sinon par celle du recours.

La valeur du litige est déterminée par les conclusions de la demande. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 CPC).

En l'espèce, l'appelant, subsidiairement recourant, considère que la valeur litigieuse correspond au dommage subi par l'intimée du fait qu'elle ne peut pas disposer du bien immobilier en cause. Il se réfère à cet égard à la jurisprudence (TF 5A_645 2011 du 17 novembre 2011 consid. 1.1 non cité par l'appelant et arrêts cités). Etant donné qu'il s'est acquitté d'un montant de CHF 15'000. -, correspondant, selon lui, à du loyer et que la procédure d'expulsion va durer un certain temps, il estime que le montant de CHF 10'000.- est dépassé, de sorte que l'appel est recevable.

La partie adverse n'ayant pas pris position à ce sujet dans son mémoire de réponse, on doit admettre qu'elle acquiesce à l'argumentation de l'appelant, du moins tacitement, ce qui devrait suffire à déterminer valablement la valeur litigieuse (TAPPY, in Code de procédure civile commenté, n. 43 ad art. 91) qui n'apparaît pas manifestement erronée. La voie de l'appel est donc ouverte.

- 1.3 Interjeté dans le délai légal de 10 jours applicable lorsque la décision attaquée a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) procédure qui s'applique lorsque le cas est clair (art. 257 al. 1 CPC) et dans la forme prévue à l'article 311 al. 1 CPC, l'appel est recevable. Il y a donc lieu d'entrer en matière.
2. L'appel étant recevable, il suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 315 al. 1 CPC). De la sorte, la conclusion de l'appelant tendant au prononcé de l'effet suspensif est sans objet.

3. L'appelant dénie la compétence du juge civil pour connaître du litige au motif que les rapports juridiques entre parties découlent d'un contrat de bail. Il invoque, en particulier, que les règles sur la résiliation du contrat de bail qui n'ont pas été respectées par l'intimée. Il se prévaut dès lors d'un droit préférable à la possession sur l'immeuble de A. afin de faire obstacle à l'application de la procédure du cas clair, celle-ci étant irrecevable lorsqu'une objection est opposée à la prétention du demandeur.

L'existence ou non d'un contrat de bail en l'espèce est ainsi un fait de double pertinence, déterminant à la fois pour la compétence et pour le bien-fondé de l'action, qu'il convient de trancher avec le fond (ATF 136 III 486 consid. 4; BOHNET, in Code de procédure civile commentée, n. 21 et 26 ad art. 60).

4. L'application de la procédure sommaire selon l'article 257 CPC est soumise à la condition que l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire (al. 1 litt. a et b).
- 4.1 La procédure sommaire prévue par l'article 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). Pour que la procédure de l'article 257 CPC soit applicable, il doit ressortir de la requête que son auteur demande l'application de la procédure des cas clairs, ce qui n'implique pas nécessairement l'utilisation de ces deux mots. En cas de doute, le juge fera usage de son devoir d'interpellation selon l'article 56 CPC (TF 4A_87/2012 consid. 3.1.1; BOHNET, in Code de procédure civile commentée, n. 19 ad art. 257). En l'espèce, aucun doute ne pouvait résulter de la requête en déguerpissement du 10 septembre 2012. Il est en effet admis unanimement qu'une requête d'expulsion peut être traitée suivant la procédure prévue à l'article 257 CPC (cf. parmi d'autres : Message CF, in FF 2006 VII 6960; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257), qu'elle soit fondée sur le droit du bail ou sur la protection de la possession (HOFMANN, in Commentaire bâlois, n. 18 ad art. 257 CPC). Au demeurant, la requête du 10 septembre 2012 fait allusion à la procédure sommaire pour cas clair (cf. sous ch. II Procédure), même s'il n'est pas conclu expressément à l'application de cette procédure.
- 4.2 S'agissant de l'état de fait susceptible d'être immédiatement prouvé, condition alternative à l'application de la procédure du cas clair lorsque les faits sont contestés, le juge ne doit en principe statuer que sur la base de titres, même si des débats ont eu lieu, et les autres moyens de preuve, notamment l'audition de témoins et l'interpellation des parties, ne doivent pas entrer en ligne de compte, à moins qu'ils puissent être administrés immédiatement (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, no 1676 et message cité du Conseil fédéral; BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 257; cf. aussi ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 et réf. cit.). Quant à la situation juridique claire, elle n'est donnée que si le fondement en droit de la prétention est évident. C'est le cas lorsque, sur la base d'une jurisprudence et d'une doctrine éprouvées, la norme s'applique au

cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (HOHL, op. cit., no 1663; BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 et message du Conseil fédéral cité). Si la partie adverse conteste les faits ou oppose une objection ou une exception à la prétention du demandeur, la situation n'est pas liquide. Il suffit que le défendeur démontre la vraisemblance de ses objections et exceptions; en revanche, des allégations dénuées de fondement, d'emblée vouées à l'échec, ne sauraient faire obstacle à un procès rapide selon la procédure prévue à l'article 257 CPC (TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5 et les références citées; HOHL, op. cit., no 1664; BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 257). Par ailleurs, la situation juridique ne peut pas être considérée comme étant claire lorsque l'application d'une norme fait appel au pouvoir d'appréciation du juge ou exige une décision en équité en considération de l'ensemble des circonstances (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 et réf. cit.).

5. Au cas d'espèce, plusieurs pièces produites en première instance par l'intimée établissent sans équivoque qu'aucun contrat de bail oral ou tacite n'a été conclu entre les parties et que le recourant occupe les lieux depuis le début du mois de juillet 2012 sans autorisation de l'intimée.

Tout d'abord, la promesse de vente du 15 juin 2012, valable jusqu'au 15 juillet 2012 selon l'acte notarié, ne fait nullement allusion à la possibilité pour l'appelant de séjourner de manière anticipée dans la maison de A., que ce soit au titre d'un éventuel contrat de bail ou d'une entrée en jouissance anticipée. Au contraire, la promesse de contracter prévoit expressément que l'entrée en jouissance n'aura lieu que le jour de l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier.

Ayant appris que l'appelant s'était installé dans l'immeuble de A., l'administrateur de l'intimée a réagi très rapidement en considérant que l'appelant occupait la maison de manière illicite et en lui enjoignant de quitter les lieux sans délai. La première injonction a été adressée le 10 juillet 2012 à l'agent immobilier qui avait remis les clés de la maison à l'appelant. L'agent immobilier était prié d'intervenir afin que celui-ci quitte les lieux ou qu'il verse immédiatement les fonds relatifs à l'acquisition de l'immeuble. Le mandataire de l'appelant a réagi le 17 juillet 2012 en relevant que la promesse de vente en faveur de Z. n'a pas pu être concrétisée, mais que son client était désireux d'acquérir l'immeuble à titre privé. Dans ce courrier, il n'est pas question d'un contrat de bail qui aurait permis à l'appelant de continuer à séjourner dans la maison de A. En réponse, l'administrateur de l'intimée a réagi le lendemain, non seulement pour refuser la proposition, mais aussi pour relever que ce courrier occultait totalement l'occupation illicite de la maison de A. Le 20 juillet 2012, l'intimée s'adressait directement à l'appelant en lui impartissant un délai de cinq jours pour quitter les lieux. Les versements ultérieurs de l'appelant d'un montant de € 12'000.- dont un récépissé fait état d'un loyer pour les mois de juillet à septembre 2012 ne sauraient créer à eux seuls un rapport juridique fondé sur le contrat de bail. Il est constant que ces versements ont été décidés unilatéralement par l'appelant et que, même s'il faut admettre que l'intimée a accepté ce paiement tacitement, elle s'est empressée d'assimiler le montant en question à une indemnité d'occupation sans

droit dans le courriel que son administrateur a adressé au mandataire de l'appelant. C'est vraisemblablement suite à ces versements que l'intimée a soumis un projet de convention, intitulé "Convention suite à l'occupation précaire et sans droit de l'immeuble D. à A.", à l'appelant.

L'ensemble de ces éléments démontre clairement que l'intimée n'avait pas la volonté de se lier par un contrat de bail avec l'appelant. Si elle a eu l'intention de régulariser la situation en soumettant à celui-ci un projet de convention, elle a pris la précaution de préciser que ladite convention ne constituait en aucun cas un contrat de bail à loyer pour locaux d'habitation. Ainsi que cela ressort du projet de convention, le virement de la somme de € 12'000.- était accepté en tant qu'indemnité pour occupation illicite.

L'occupation illicite s'est poursuivie après le refus de l'appelant de signer la convention qui lui était proposée, quand bien même il a restitué les clés de la maison. En effet, ainsi qu'en atteste le constat notarié de Me Christian Cerf, la maison propriété de l'intimée contient encore les effets personnels de l'appelant et celui-ci a la possibilité de pénétrer dans la maison par le garage.

6. Il suit de ce qui précède que l'intimée a prouvé immédiatement l'état de fait déterminant qui fonde sa prétention. Sur le plan juridique, la situation est claire : l'appelant exerce une possession sans droit sur l'immeuble; il ne peut opposer aucun droit préférable à l'intimée et celle-ci est ainsi fondée à invoquer la protection de sa possession. C'est donc à juste titre que le juge de première instance est entré en matière sur la requête de cas clair et a décidé de mettre fin au trouble de la possession commis par l'appelant en lui ordonnant de libérer l'immeuble feuillet no 1 du ban de A.

Il apparaît en outre qu'en l'absence de tout contrat de bail entre les parties, le juge civil était bien compétent pour connaître de l'affaire, à l'exclusion du tribunal des baux à loyer et à ferme (art. 2 LTBLF, RSJU 182.85).

Par conséquent, l'appel est rejeté et le jugement de première instance confirmé. Le délai de grâce imparti à l'appelant pour évacuer les lieux jusqu'au 26 octobre 2012, 12h00, est reporté au 8 février 2013, 12h00.

7. L'appelant qui succombe doit être condamné à payer les frais de la procédure de seconde instance et à verser une indemnité de dépens à l'intimée pour la procédure d'appel.

**PAR CES MOTIFS
LA COUR CIVILE**

rejette

l'appel;
partant,

confirme

le jugement de première instance en tous points, sous réserve que le délai imparti à l'intimée pour libérer l'immeuble feuille no 1 du ban de A. est reporté au **8 février 2013 à 12h00** ;

met

les frais judiciaires de la procédure d'appel par CHF 1'500.- à la charge de l'appelant et les prélève sur son avance ;

condamne

l'appelant à verser une indemnité de dépens de CHF 2'413.80 (débours et TVA compris) à l'intimée ;

dit

que la requête d'effet suspensif est sans objet ;

informe

les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après.

Porrentruy, le 28 janvier 2013

AU NOM DE LA COUR CIVILE

Le président :

La greffière :

Jean Moritz

Gladys Winkler Docourt

A notifier :

- **à l'appelant, par son mandataire, Me Hubert Theurillat, avocat, Rue Pierre-Péquignat 12, Case postale 65, 2900 Porrentruy ;**

- **à l'intimée, par son mandataire, Me Olivier Vallat, avocat, Rue Gustave Amweg 27, Case postale 1732, 2900 Porrentruy ;**
- **au juge civil du Tribunal de première instance, Le Château, 2900 Porrentruy.**

Communication concernant les moyens de recours :

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 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 (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).