



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR CIVILE

CC 91, 92 / 2015

Président : Daniel Logos
Juges : Jean Moritz et Philippe Guélat
Greffière e.r. : Emilienne Trouillat

ARRET DU 12 NOVEMBRE 2015

en la cause civile liée entre

A. Sàrl,

- représentée par **Me Alain Schweingruber**, avocat à 2800 Delémont 1,

appelante,

et

B.,

- représentée par **Me Vincent Willemin**, avocat à 2800 Delémont 1,

intimée,

relative à la décision d'expulsion du président du Tribunal des baux à loyer et à ferme du 20 août 2015.

CONSIDÉRANT

En fait :

A. En date du 1^{er} juillet 2011, B. (ci-après : l'intimée) et la société A. Sàrl (ci-après : l'appelante) ont signé un contrat de bail portant sur un local commercial sis à ... afin d'exploiter un salon de coiffure et un institut de beauté, et ce, pour une durée de 10 ans.

Peu après la signature du contrat de bail, des différends sont apparus entre les parties à la procédure, notamment quant à des défauts entachant le local commercial, le retard dans le paiement du loyer ainsi que le comportement chicanier des parties l'une à l'encontre de l'autre.

B.

B.1 En date du 31 janvier 2013, l'appelante a introduit une demande auprès du Tribunal des baux à loyer et à ferme tendant à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse qu'elle effectue tous les travaux nécessaires à la mise en ordre des locaux loués, qu'elle s'abstienne de tout acte entravant l'activité de l'appelante, à la réduction du loyer de 50 % jusqu'à ce que les travaux soient effectués, et au versement de dommages et intérêts. De son côté, l'intimée demandait à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser les arriérés de loyer (TBLF 00005/2013).

B.2 Le 19 octobre 2013, l'intimée a mis en demeure l'appelante de payer CHF 8'165.- correspondant aux arriérés de loyer du mois d'août 2012 et avril 2013 ainsi que des mois de mai à septembre 2013 et a fixé à l'appelante un délai de 30 jours afin de s'acquitter du montant dû. Durant le délai de grâce, l'appelante a soulevé l'exception de compensation. L'intimée a résilié le contrat de bail de manière anticipée pour le 31 décembre 2013 faute de paiement des loyers. L'appelante n'ayant pas quitté les locaux, l'intimée a déposé une requête d'expulsion auprès du Tribunal des baux à loyer et à ferme en date du 24 avril 2014 (TBLF 00048/2014).

B.3 Sur demande de l'appelante, le Président du Tribunal des baux à loyer et à ferme (ci-après : Président du TBLF) a suspendu la procédure d'expulsion jusqu'à droit connu dans la première procédure, plus particulièrement jusqu'à droit connu sur la créance de l'appelante à l'égard de l'intimée (TBLF 00005/2013).

C. Par jugement du 4 novembre 2014 (TBLF 00005/2013), le Tribunal des baux à loyer et à ferme a ordonné la remise en état des locaux loués, à savoir la pose d'une ventilation idoine à un salon de coiffure, a accordé à l'appelante une réduction de loyer de 50 % dès octobre 2011 jusqu'à ce que les travaux soient effectués, a condamné l'appelante à payer les arriérés de loyers du 1^{er} octobre 2012 au 1^{er} novembre 2014 d'un montant de CHF 12'602.- et a libéré les loyers consignés par CHF 4'011.50 en faveur de l'appelante et par CHF 4'508.50 en faveur de l'intimée.

En résumé, le Tribunal a admis que l'absence de ventilation dans le local commercial constituait un défaut et a accordé à l'appelante une réduction de loyer de 50 % jusqu'à ce que les travaux nécessaires soient effectués. Il a par ailleurs constaté que seul le loyer de septembre 2012 avait valablement été consigné.

Ce jugement n'a pas été contesté par les parties et est entré en force.

D. Par jugement du 20 août 2015 (TBLF 00048/2014), le Président du TBLF a prononcé l'expulsion de l'appelante des locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis ..., jusqu'au 30 septembre 2015 à 14h au plus tard.

En substance, le premier juge a relevé que l'appelante avait consigné tardivement une partie des loyers, fait établi par le précédent jugement entré en force, et qu'elle n'avait plus consigné ni versé aucun loyer depuis le mois de juin 2013. Ainsi, elle a valablement été mise en demeure en date du 19 octobre 2013 pour retard dans le

paiement des loyers par l'intimée. Au moment où l'appelante invoque l'exception de compensation, force est de constater que sa créance n'est pas certaine, puisqu'elle fait l'objet d'une procédure pendante devant une autre instance. En outre, l'exception de compensation soulevée par l'appelante à l'encontre de l'intimée, faisant valoir l'existence d'importants défauts affectant la chose louée et une réduction substantielle du loyer, ne lui était d'aucun secours puisque la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée est exclue si le locataire retient les loyers au lieu de les consigner. L'appelante étant en demeure et la résiliation anticipée du contrat de bail valable, le premier juge a conclu que la requête d'expulsion de l'intimée était fondée.

E.

E.1 Par mémoire du 21 septembre 2015, l'appelante a fait appel du jugement précité concluant à son annulation, sous suite des frais et dépens.

A l'appui de son appel, l'appelante fait valoir qu'il n'est pas contesté qu'au jour de la déclaration de compensation, sa créance n'était pas certaine. Cependant, sa créance est devenue certaine et définitivement établie par jugement du 4 novembre 2014. En outre, l'intimée est toujours en demeure actuellement puisque les travaux auxquels elle a été condamnée n'ont toujours pas été effectués. Dans son avis de commination, l'intimée réclamait les loyers du mois d'août 2012 et ceux du mois d'avril à septembre 2013. Or, le jugement du 4 novembre 2014 a accordé à l'appelante une réduction de loyer de 50 % dès le 1^{er} octobre 2011. Du 1^{er} octobre 2011 au 30 octobre 2013, les loyers dus s'élevaient à CHF 17'750.- (25 mois à CHF 710.-) alors que pour cette période l'appelante avait versé CHF 18'815.- et consigné CHF 8'520.- (8 x CHF 1'065.-), soit un total de CHF 27'335.-. En conséquence, les loyers faisant l'objet de la commination étaient largement couverts à la fin du délai comminatoire, de sorte que l'appelante n'était pas en demeure lorsque le congé lui a été signifié. Enfin, il est contradictoire d'avoir ordonné l'expulsion de l'appelante du local commercial et d'avoir ordonné d'elle qu'elle vide les locaux alors que les objets se trouvant dans le local sont frappés d'un droit de rétention et inscrit dans un inventaire dressé par l'Office des poursuites et faillite. L'appelante demande la suspension de la procédure d'expulsion jusqu'à droit connu dans la procédure de plainte à l'encontre de l'inventaire des biens.

E.2 Parallèlement à son appel, l'appelante a déposé une demande d'assistance judiciaire gratuite.

F.

F.1 Par réponse du 26 octobre 2015, l'intimé a conclu, principalement, à ce que l'appel soit déclaré irrecevable, subsidiairement, au débouté de l'appelante de ses conclusions et, partant à la confirmation du jugement attaqué, le tout sous suite des frais et dépens.

En substance, l'intimée relève que l'appelante n'a retenu que des conclusions en annulation du jugement attaqué et aucune conclusion au fond. Dans la mesure où

l'appel a un effet réformatoire et que l'appelante n'a retenu que des conclusions cassatoires, l'appel doit donc être déclaré irrecevable. S'agissant de l'exception de compensation soulevée par l'appelante, celle-ci ne saurait être retenue puisque l'appelante n'a pas consigné ni payé les loyers dus. Pour que la compensation soit valable, l'appelante aurait dû consigner les loyers. L'intimée relève également que contrairement à ce qu'invoque l'appelante, cette dernière était débitrice d'un montant de CHF 3'372.50 d'arriéré de loyers au moment de l'envoi de la mise en demeure. La mise en demeure de l'appelante était donc valable. Enfin, l'exercice du droit de rétention ne prive pas la bailleresse de son droit d'exiger l'expulsion du locataire.

F.2 L'intimée a également conclu au rejet de l'assistance judiciaire gratuite déposée par l'appelante, estimant que cette dernière n'a pas du tout établi son absence d'actifs, se limitant à des allégués de partie et que son appel est dénué de toute chance de succès.

G. Il sera revenu ci-après en tant que besoin sur les autres éléments du dossier.

En droit :

1. La compétence de la Cour civile découle des articles 308ss CPC et 4 al. 1 LiCPC.

1.1 L'intimée conteste, à titre principal, la recevabilité de l'appel eu égard aux conclusions uniquement cassatoires prises par l'appelante.

1.2 Aux termes de l'article 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel.

L'appel doit donc contenir, à l'instar de la demande (art. 221 al. 1 let. b CPC) et de la demande simplifiée (art. 244 al. 1 let. b CPC), des conclusions. En outre, les conclusions portant sur des créances en argent doivent être chiffrées. Il découle toutefois du principe de l'interdiction du formalisme excessif (art. 29 al. 1 Cst.) que le tribunal doit entrer en matière même sur les conclusions formellement insuffisantes lorsqu'il résulte clairement des motifs du mémoire d'appel en relation avec la décision attaquée quelles sont exactement les conclusions prises et donc les modifications du jugement demandées ou, en cas de créances portant sur des sommes d'argent, quel montant est réclamé. Les modifications demandées dans les conclusions stricto sensu du mémoire d'appel doivent être interprétées à la lumière des motifs de celui-ci (TF 4A_42/2014 du 17 octobre 2014, consid. 4.2 et les références citées).

1.3 Au cas d'espèce, bien que l'appelante n'ait retenu comme seule conclusion l'annulation du jugement de première instance, ce serait faire preuve de formalisme excessif que de déclarer l'appel irrecevable. En effet, à la lecture des motifs de l'appel, on comprend aisément que l'appelante conteste la validité du congé et demande son annulation, respectivement, demande que son expulsion des locaux commerciaux soit annulée et que la compensation des créances soit acceptée. Les conclusions de l'appel doivent donc être déclarées recevables.

- 1.4 L'article 308 al. 2 CPC prévoit que, dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de CHF 10'000.- au moins. En cas de demande d'expulsion, si la procédure a pour seul objet la question de l'évacuation, la valeur litigieuse doit être déterminée selon l'appréciation du Tribunal. Si le recours émane du locataire, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. Toutefois, lorsque dans le cadre de la procédure d'expulsion, le juge doit statuer sur la validité de la résiliation du bail, la valeur litigieuse est déterminée comme lorsque le locataire demande l'annulation du congé (David LACHAT, Procédure civile en matière de baux à loyers, Lausanne, 2011, p. 49).

En l'espèce, l'appelante conteste la validité du congé et demande son annulation, partant, demande l'annulation de la décision d'expulsion du Président du TBLF. Dans ce cas, la valeur litigieuse correspond au montant du loyer brut (provisions pour frais accessoires incluses) dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement au cas où la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire la période où un nouveau congé pourra être donné, ou jusqu'au jour pour lequel le nouveau congé a d'ores et déjà été donné. Il convient ainsi de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'article 271a al. 1 let. e CO (not. TF 4A_343/2013 du 13 janvier 2014 consid. 4) ; le loyer mensuel étant de CHF 1'420.-, la valeur litigieuse est dès lors supérieure à CHF 10'000.- de telle sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.5 Pour le surplus, interjeté dans les forme et délai légaux, l'appel est recevable et il convient dès lors d'entrer en matière.
2. Le litige porte sur la validité de la résiliation du contrat de bail ainsi que sur la validité de l'expulsion de l'appelante des locaux commerciaux.
- 2.1 Aux termes de l'article 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).
- 2.2 Pour que le locataire soit en demeure, il faut que quatre conditions soient remplies : le locataire doit être en possession de la chose, le locataire doit être en retard dans le paiement de la dette échue, le bailleur doit avoir fixé par écrit au locataire un délai comminatoire de paiement, le locataire ne s'est pas acquitté de la dette dans le délai fixé (WESSNER, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, ad art. 257d CO, N 6ss).

- 2.3 Le locataire qui compte mettre un terme à sa demeure peut soulever l'exception de compensation dans le délai de paiement légal imparti par le bailleur. S'agissant d'une déclaration de volonté soumise à réception, elle doit intervenir auprès du bailleur en temps utile, soit durant le délai de paiement (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, ad art. 257d, p. 121).
3. Aux termes de l'article 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (al. 1). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (al. 2). L'art. 124 CO précise que la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (al. 1). Les deux dettes sont alors réputées éteintes, jusqu'à concurrence du montant de la plus faible (al. 2).
- 3.1
- 3.1.1 Selon la jurisprudence, le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédence soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédence existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédence peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A_140/2014 consid. 5.1 et doctrine citée).
- 3.1.2 La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO) ; la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédence, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause. La loi prévoit que si le paiement du loyer n'intervient pas durant le délai de grâce, le congé peut être donné avec un délai de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO); une prolongation de bail est exclue (art. 272a al. 1 let. a CO). Cette réglementation légale signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédence invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais ; cette volonté découle des règles

de droit matériel évoquées ci-dessus. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (TF 4A_140/2014 précité, consid. 5.2).

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'article 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'article 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer. Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignat et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Dans ce sens, le locataire peut se libérer en compensant avec une créance certaine (TF 4A_140/2014 précité, consid. 5.1 et 5.2 et doctrine citée).

- 3.2 La doctrine précise encore qu'une fois les dommages-intérêts reconnus par le bailleur ou le juge, le locataire peut exciper de compensation. En revanche, tant que sa créance n'est pas reconnue, le locataire encore en place ne peut pas retenir sur le loyer (art. 82 CO) le montant des dommages-intérêts auxquels il prétend ; à défaut, il risque la résiliation anticipée de son bail (art. 257d al. 2 CO) (LACHAT, op. cit., N 4.7, p. 265).

L'institution de la consignation exclut, pour les baux portant sur un immeuble, l'application de l'article 82 CO, en tout cas quand le défaut est réparable : le locataire qui demande la réparation d'un défaut ne peut pas retenir tout ou partie de son loyer. S'il le fait, il est en demeure et son bail peut être résilié (LACHAT, op. cit., N 7.4.8, p. 279).

4.

- 4.1 Au cas d'espèce, en date du 19 octobre 2013, l'appelante a été mise en demeure de s'acquitter des loyers dus dans un délai de 30 jours faute de quoi le bail serait résilié de manière anticipée. Durant le délai de grâce, l'appelante a soulevé l'exception de compensation, faisant valoir une créance fondée sur les défauts de la chose louée.

Par jugement définitif et exécutoire du 4 novembre 2014, le Tribunal des baux à loyer et à ferme (TBLF) a ordonné la remise en état des locaux loués, à savoir la pose d'une ventilation idoine à un salon de coiffure, a accordé à l'appelante une réduction de loyer de 50 % jusqu'à ce que les travaux soient effectués, ordonné à l'appelante de payer les arriérés de loyers du 1^{er} octobre 2012 au 1^{er} novembre 2014 d'un

montant de CHF 12'602.- et a libéré les loyers consignés par CHF 4'011.50 en faveur de l'appelante et par CHF 4'508.50 en faveur de l'intimée.

Le TBLF a notamment considéré que seul le loyer du mois de septembre 2012 avait valablement été consigné par l'appelante.

- 4.2 Bien que le jugement du 4 novembre 2014 ait reconnu que la chose louée présentait des défauts et ait accordé une réduction de loyer de 50 % à l'appelante jusqu'à ce que les travaux soient effectués, force est de constater que l'appelante n'a ni versé, ni consigné valablement de loyers depuis le mois d'octobre 2012. Elle a ainsi, sans droit, retenu les loyers échus, en violation de ses obligations contractuelles. De plus, la créance que l'appelante fait valoir en compensation n'a été reconnue par le Tribunal des baux à loyer et à ferme qu'en 2014, soit un an après la mise en demeure de l'appelante.

En conséquence et conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées, l'appelante n'était pas en droit de retenir – c'est-à-dire sans l'avoir consigné – tout ou partie du loyer échü pour cause de défauts de l'objet loué. Il y a dès lors lieu d'exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A_472/2008 du 26 janvier 2009).

Il s'ensuit que l'appelante était en demeure de payer des loyers échus au moment où la résiliation anticipée du contrat de bail lui a été signifiée. Partant, la résiliation du contrat de bail est valable et l'expulsion de l'appelante des locaux loués doit être confirmée.

5. L'appelante demande encore à ce que la procédure d'expulsion soit suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure de plainte contre l'inventaire des biens.

- 5.1 Aux termes de l'article 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent. La procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès ; cette suspension doit correspondre à un vrai besoin (FF 2006 6841, p. 6916 ; CPC-HALDY, N 5 ss ad art. 126 CPC).

La doctrine relève qu'en l'absence de précision du texte légal, il faut considérer que la suspension peut intervenir d'office ou sur requête en tout état de cause, savoir dès la conciliation et jusque et y compris en instance de recours (HALDY, op. cit., N 8 ad art. 126 CPC) et quelle que soit la procédure applicable (STAEHELIN, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, N 4 ad art. 126 CPC). La suspension doit cependant être compatible avec le droit constitutionnel prévu à l'article 29 al. 1 Cst. d'obtenir un jugement dans un délai raisonnable (TF 5A_773/2012 du 31 janvier 2013 consid. 4.2.2 et la référence citée). Certains auteurs considèrent que la suspension doit être exceptionnelle, qu'en cas de doute, le principe de célérité doit l'emporter sur les intérêts contraires (STAEHELIN, loc. cit.) et que le législateur a entendu protéger ce principe de manière

privilégiée par rapport aux autres intérêts en jeu dans le cadre d'une suspension, dès lors qu'il a subordonné le recours contre le refus d'une suspension à l'exigence posée à l'article 319 let. b ch. 2 CPC d'un préjudice difficilement réparable (KAUFMANN, in Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2011, N 17 ad art. 126 CPC).

Il y a lieu de faire une pesée des intérêts entre le principe de célérité et la mesure dans laquelle la procédure suspendue est dépendante de l'issue d'une autre procédure. L'intérêt à la suspension est ainsi plus important lorsque l'autre procédure tranche une question préjudicielle de la procédure suspendue que lorsque, dans l'autre procédure, seule est en cause une administration de preuves qui peut aussi intervenir dans la procédure suspendue (STAEHELIN, loc. cit).

- 5.2 Au cas d'espèce, il ne se justifie pas de suspendre la présente procédure d'expulsion jusqu'à droit connu dans la procédure de plainte. En effet, la procédure d'expulsion du locataire ne dépend pas de la procédure de plainte actuellement pendante au Tribunal fédéral. Ces procédures portent sur deux objets différents : la première porte sur une plainte dirigée contre la prise d'inventaire au motif que les biens inventoriés seraient insaisissables, alors que la seconde porte sur la validité du congé, respectivement sur l'expulsion du locataire des locaux loués. Il s'ensuit que la procédure de plainte n'est pas susceptible d'influer sur la procédure d'expulsion.

En outre, la suspension de la procédure d'expulsion aurait pour effet de prolonger le séjour de l'appelante dans le local commercial dont elle ne paie plus le loyer depuis bientôt trois ans. Le préjudice subi par l'intimée en serait d'autant plus important. En conséquence, les biens frappés du droit de rétention resteront dans le local commercial, à charge pour l'intimée de requérir une poursuite en réalisation du gage si la plainte déposée par l'appelante est rejetée. Au contraire, si l'issue de la procédure concernant la plainte donne raison à l'appelante, cette dernière devra alors récupérer les biens restant.

6. Au vu de ces motifs, l'appel doit être rejeté. Le délai de grâce imparti à l'appelante pour évacuer les lieux jusqu'au 30 septembre 2015, 12h00, est reporté au 18 décembre 2015, 12h00.
7. Parallèlement à son appel, l'appelante a déposé une requête d'assistance judiciaire gratuite.
- 7.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'assistance judiciaire n'est pas accordée aux personnes morales (ATF 131 II 306 consid. 5.2 ; 126 V 42 consid. 4 ; 119 Ia 337 consid. 4b). L'assistance judiciaire relève de la solidarité sociale à l'égard de ceux qui ne pourraient assumer les frais de la procédure sans entamer les ressources qui sont nécessaires pour mener une vie décente. La situation est fondamentalement différente pour les personnes morales, lesquelles, en cas d'insolvabilité ou de surendettement, sont seulement exposées à la faillite. Pour tenir compte d'avis divergents exprimés par la doctrine, la jurisprudence n'a toutefois pas exclu d'octroyer

l'assistance judiciaire à une personne morale si son seul actif est en litige et si les personnes physiques qui en sont les ayants droit économiques sont sans ressources. Il faut cependant observer que cette éventualité a uniquement été réservée et que la jurisprudence, en interprétant strictement ces conditions, n'a pas pour autant accordé l'assistance judiciaire à une personne morale (TF 1B_522/2011 consid. 2.1 du 23 novembre 2011 et les réf. citées).

- 7.2 Cette jurisprudence ne permet ainsi pas d'accorder sans autre l'assistance judiciaire à une personne morale telle que l'appelante, constituée en société à responsabilité limitée (Sàrl).

Il convient au contraire d'en rester à la jurisprudence restrictive excluant en principe les personnes morales ou quasi-personnes morales de l'assistance judiciaire. De telles entités doivent en effet normalement faire face elles-mêmes à des dépenses extraordinaires tels des frais de procès, quitte à faire appel en cas de besoin à des contributions particulières, même non obligatoires (cf. art. 71 CC), de leurs membres, actionnaires ou associés. Il ne se justifie en effet pas que l'Etat supporte les frais d'un procès dont le profit reviendra économiquement à ces derniers. Si ceux-ci ne veulent pas assumer ces frais, alors que les ressources ou la fortune propre de la personne morale ou quasi-personne morale en question ne permettent pas d'y faire face, il n'y a en soi rien de choquant à ce que cela puisse entraîner, dans le pire des cas, une liquidation ou une faillite de l'intéressée, qui est l'issue normale prévue par le droit suisse lorsqu'une telle entité ne peut faire face à ses obligations pécuniaires, quelles qu'elles soient. L'assistance judiciaire devra toutefois être parfois accordée à des quasi-personnes morales comme les sociétés en nom collectif ou en commandite si tant la société que les associés indéfiniment responsables remplissent la condition d'absence de ressources suffisantes au sens de l'article 117 let. a CPC et que la perte du procès risque d'exposer lesdits associés à une responsabilité personnelle accrue selon les articles 568 ou 604 CO (CPC-Tappy, art. 117 N 15 à 17 et les réf. citées).

- 7.3 En l'occurrence, s'agissant d'une Sàrl, les dettes de cette dernière ne sont garanties que par l'actif social (art. 794 CO). La responsabilité personnelle de chaque associé n'est ainsi pas engagée. L'indépendance juridique de la Sàrl qui jouit de sa propre personnalité juridique (art. 779 CO) par rapport à ses associés et l'absence de responsabilité de ceux-ci pour les dettes sociales ne justifie pas d'octroyer l'assistance judiciaire à une Sàrl en raison du fait que ses associés sont sans ressources (dans ce sens, CPC-Tappy, art. 117 N 17). Ainsi, le fait que l'appelante ait pour seul but l'exploitation d'un salon de coiffure et de beauté sis dans les locaux objets de la procédure d'expulsion, que le bilan se solde par un déficit et que son associée et gérante soit indigente ne change rien au fait qu'il n'appartient pas à l'Etat de supporter les frais d'un tel procès.

- 7.4 Pour ces motifs, la requête à fin d'assistance judiciaire doit être rejetée.

8. Les frais et dépens de la procédure doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), étant rappelé qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires pour la procédure d'assistance judiciaire (art. 119 al. 6 CPC).

PAR CES MOTIFS

LA COUR CIVILE

rejette

la requête à fin d'assistance judiciaire et l'appel déposés par l'appelante ; partant,

confirme

le jugement de première instance, sous réserve que le délai imparti à l'appelante pour libérer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble sis ..., est reporté au **18 décembre 2015 à 12h00**, au plus tard ;

met

les frais judiciaires de la procédure d'appel par CHF 400.- à la charge de l'appelante;

alloue

à l'intimée une indemnité de dépens de CHF 1'500.- (débours et TVA compris) à verser par l'appelante ;

informe

les parties des voies et délais de recours selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt :

- à l'appelante, par son mandataire, Me Alain Schweingruber, 2800 Delémont ;
- à l'intimée, par son mandataire, Me Vincent Willemmin, 2800 Delémont ;
- au président du Tribunal des baux à loyer et à ferme, Le Château, 2900 Porrentruy.

Porrentruy, le 12 novembre 2015

AU NOM DE LA COUR CIVILE

Le président :

La greffière e.r. :

Daniel Logos

Emilienne Trouillat

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).

Valeur litigieuse

La Cour civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à CHF 15'000.-.