RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR CIVILE

CC 2026 39 et AJ 2026 52

Présidente : Nathalie Brahier
Juges : Jean Crevoisier et Sylviane Liniger Odiet
Greffière : Julie Comte

ARRÊT DU 16 SEPTEMBRE 2026

en la cause civile liée entre

A._____ - B._____, ._____,
- représentée par **Me Baptiste Allimann**, avocat à Delémont,

appelante,

et

C._____, ._____,
- représenté par **Me Loretta Zumbach**, avocate à Moutier,

intimé,

relative à la décision du Tribunal des baux à loyer et à ferme du 13 février 2026.

_____

CONSIDÉRANT

En fait :

A. La A._____, agissant par la B._____ (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) et C._____ (ci-après : le locataire ou l'intimé) sont liés par un contrat de bail portant sur la partie habitable de la loge du U1._____ - sise à U2._____ - et comprenant quatre chambres, une cuisine, une salle de bains, une cave et un grenier attenant pour le loyer mensuel net de CHF 800.00. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017 renouvelable ensuite tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier, aux mêmes conditions de forme, trois mois à l'avance pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre (PJ 4 demandeur produite en première instance ; il est, ci-après, sans autre indication, renvoyé aux pièces produites en première instance).

B.

B.1 A la suite d'une procédure initiée par le locataire en novembre 2017, tendant à la réfection de plusieurs défauts, les parties ont conclu, le 4 avril 2019, une convention aux termes de laquelle la bailleresse s'est en substance engagée, à ses frais, jusqu'à concurrence d'une somme de CHF 10'000.- (9), à examiner le rendement des panneaux photovoltaïques et de la batterie y relative, éventuellement à les déplacer ou remplacer (1), à agrandir des bouches d'aération et à en installer une supplémentaire (2), à examiner la possibilité d'installer un chauffage à pellets ou à pellets/bois y compris deux radiateurs (3), à améliorer l'alimentation en eau sanitaire du logement dans un délai de deux mois (4), à terminer la pose de plinthes dans la cuisine (5), à remédier aux problèmes de moisissures (6) et à mettre sous clé le local dans lequel est rangée la génératrice (7). Moyennant ce qui précède, le locataire renonce à une diminution rétroactive de son loyer et les loyers consignés sont libérés. Le locataire renonce également à des prétentions en dommages et intérêts en échange de quoi la bailleresse paiera au locataire un nouveau lave-linge ainsi que du matériel endommagé ou à installer par ses propres soins jusqu'à concurrence de CHF 1'000.- . La bailleresse s'engage aussi à assurer la continuité du bail en tenant compte d'une éventuelle augmentation du prix du loyer qui sera signifiée au locataire en temps adéquat (dossier édité TBL 67-68/2017).

B.2 Les parties, étant précisé que l'appelante était représentée par le maire et un conseiller communal de la B._____, ont signé un avenant à cette convention les 5 avril et 6 mai 2022. Constatant que certains travaux n'avaient pas pu être effectués, notamment en raison de la COVID-19, et que d'autres étaient apparus, les parties ont pour l'essentiel convenu : que la bailleresse mandate, à ses frais, un électricien afin d'inspecter l'installation des panneaux photovoltaïques, l'alimentation en énergie pour utiliser le lave-linge et autres installations électriques du logement étant insuffisante ; que la bailleresse implante une turbine dans le jardin pour pallier un manque d'énergie et remplace les batteries des panneaux photovoltaïques, le tout à ses frais ; qu'elle mandate un peintre et mette à disposition deux déshumidificateurs pour remédier aux problèmes de moisissures, le tout à ses frais ; qu'elle mandate, à ses frais, un ramoneur pour vérifier la conformité de l'installation de la cheminée ; qu'elle vérifie, à ses frais, l'état de la génératrice et la change si besoin ; qu'elle installe, à ses frais, un évier en inox, le locataire s'engageant à réaliser un nouveau plan de travail à ses frais ; qu'elle s'engage à verser au locataire un montant de CHF 1'000.- au titre de frais de nettoyage de ses affaires personnelles auprès de tiers (PJ 6 demandeur ; consid. 4.2 de la décision attaquée).

B.3 Des échanges de courriers et courriels ont eu lieu entre les parties de novembre 2022 à octobre 2023 au sujet de l'exécution de la convention et de son avenant. Par courrier du 18 mars 2025, le locataire s'est dit satisfait du respect des points fixés dans l'avenant de la convention, sous réserve du versement du montant de CHF 1'000.- encore en suspens. Il propose en outre l'utilisation du « TIBA » pour se fournir en eau chaude, la proposition de la bailleresse (chauffe-eau à gaz) étant trop coûteuse, moyennant une participation financière de cette dernière à l'achat de bois, ainsi que l'installation d'un frigo alimenté au gaz avec l'accord de la bailleresse. La bailleresse a donné suite aux propositions du locataire par courrier du 7 avril 2025 et

dit avoir effectué le versement de la somme en suspens (PJ 11 et 12 demandeur ; PJ 8 défenderesse ; consid. 4.2 de la décision attaquée).

B.4 Des courriels ont encore été échangés entre les parties en avril 2025 au sujet de l'utilisation de lave-linges au regard du système électrique, respectivement leur remplacement (PJ 7 demandeur ; consid. 4.2 de la décision attaquée).

C. Par avis de résiliation du 22 mai 2025, l'appelante a résilié le bail pour le bien « Ferme du U1._____ » sis à Le U1._____ à U2._____ pour le 30 septembre 2025 au motif qu'elle a besoin de cette habitation pour y loger le futur berger de U2._____ qui prendra ses fonctions en début d'année 2026 (PJ 2 demandeur).

D. Après avoir tenté la conciliation, le locataire a introduit le 29 septembre 2025 devant la juge civile une demande tendant à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à sa prolongation pour une première durée de trois ans (dossier édité de la Commission de conciliation ; dossier TBL 88/2025 p. 1 ss). Sa requête est motivée pour l'essentiel par le fait que le congé qui lui a été signifié l'a été en représailles des nombreuses prétentions – justifiées - qu'il a invoquées, qu'il souffre de problèmes de santé lesquels se sont apaisés grâce à l'environnement dans lequel il vit et que le motif de résiliation invoqué n'est pas fondé à mesure que la fonction de berger ne nécessite pas de loger au U1._____, le berger actuel n'y résidant pas.

E. La bailleresse a conclu au rejet de cette demande arguant en substance que le congé n'est pas un congé représailles : la convention a été parfaitement exécutée, la résiliation a été donnée plus de trois ans après la convention du 5 avril/6 mai 2022, qui n'est du reste pas une convention judiciaire et n'a pas été signée par les organes officiels de l'appelante. L'appelante relève encore que les prétentions élevées par le locataire ne le sont pas de bonne foi, dès lors qu'elles reposent sur un usage accru en électricité du logement. Quant au motif du congé, il est justifié dès lors que la loge se situe en zone agricole, n'est pas propre à l'habitat et retrouvera sa vocation de base en étant attribuée au berger, dont sa présence auprès du bétail est devenue indispensable avec l'arrivée du loup. Les problèmes de santé du locataire ne l'empêchent nullement de rechercher un nouveau logement adapté à ses besoins, l'appelante lui en ayant du reste proposé un sis à U3._____.

F. Les parties ont confirmé leurs conclusions lors de l'audience du 29 janvier 2026 lors de laquelle le locataire a déposé un bordereau de pièces justificatives complémentaires (PJ 9 à 12).

G. Par décision du 13 février 2026 (motivée le 25 février 2026), le Tribunal des baux à loyer et à ferme (ci-après : TBLF) a annulé la résiliation du bail du 22 mai 2025. Il a en substance retenu que le locataire avait élevé des prétentions à l'encontre de la bailleresse de bonne foi, que le motif du congé donné quelques jours après l'échéance de protection de trois ans devait être particulièrement solide et fondé, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Sur ce point le TBLF relève que le berger n'a jamais logé au U1._____ depuis que l'intimé en est locataire (2016), ni même auparavant

du temps de la précédente locataire, que le contrat de travail du berger ne rend pas indispensable sa présence à la loge, ce d'autant plus que le bétail n'est en estivage que d'avril à septembre. Subsidiairement, le TBLF a retenu que le congé pourrait être considéré comme contraire à la bonne foi tout en laissant toutefois cette question ouverte.

H. La bailleresse a interjeté appel de cette décision le 25 mars 2025 en concluant à son annulation, au rejet de la demande du 29 septembre 2025, subsidiairement au renvoi de la cause au TBLF pour nouvelle décision, le tout sous suite des frais et dépens.

I. Le locataire intimé a conclu au rejet de l'appel sous suite des frais et dépens. Il a en outre requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la présente procédure d'appel.

<u>En droit</u> :

1.

1.1. La Cour civile est compétente pour connaître des recours et appels formés contre les décisions du juge de première instance (art. 4 al. 1 de la loi cantonale d'introduction du Code de procédure civile suisse, LiCPC ; RSJU 271.1). Dans la mesure où le jugement attaqué porte sur une décision finale (art. 308 al. 1 let. a du Code suisse de procédure civile, CPC ; RS 272) et que la valeur litigieuse des conclusions concernant l'objet principal est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 2 CPC), la voie de l'appel est ouverte.

Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai légal (art. 311 CPC).

1.2. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC).

Même lorsque la Cour applique le droit d'office (art. 57 CPC), elle doit en principe, hormis pour les cas de vices manifestes, se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite de l'appel (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4 ; 142 III 413 consid. 2.2.4). Il n'en va pas autrement lorsque la maxime d'office et inquisitoire (simple ou illimitée) s'applique (ATF 147 III 176 consid. 4.2).

2.

2.1. Dans un premier grief, d'ordre formel, l'appelante reproche au TBLF d'avoir considéré que le locataire était valablement représenté en procédure, alors que la procuration produite en procédure, datée du 27 mai 2025, ne précise pas suffisamment le cadre du mandat confié et que le locataire n'a pas valablement ratifié les actes de sa mandataire.

Le TBLF a exposé que si la procuration était certes imprécise, il ne faisait aucun doute que la procédure introduite est couverte par le mandat confié à la mandataire du locataire, lequel a, en tous les cas, tacitement ratifié le mandat en comparant

personnellement à l'audience assisté de sa mandataire (consid. 1 de la décision attaquée).

L'intimé fait sienne la motivation du TBLF ajoutant que retenir le contraire serait constitutif de formalisme excessif.

2.2. Aux termes de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès (al. 1). Le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration (al. 3). Elle doit être fournie en annexe à la demande (art. 244 al. 3 let. a CPC).

Si la procuration fait défaut ou n'apparaît pas suffisante, le tribunal fixe un délai pour la régularisation de ce vice (art. 132 al. 1 CPC) (Marie-Chantal MAY CANELLAS, *in* Petit commentaire Code de procédure civile, 2026, N 21 ad art. 68 CPC). Le défaut de procuration valable peut également être guéri par ratification *a posteriori* des actes déjà entrepris au sens de l'art. 38 CO (TF 5A_822/2014 du 4 mai 2015 consid. 2.3). Une ratification tacite peut notamment être admise lorsque la partie se présente à l'audience avec son représentant et se laisse représenter par celui-ci sans y opposer d'objection (Luca TENCHIO, *in* Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2024, N 14 ad art. 68 CPC).

La procuration doit indiquer l'affaire pour laquelle elle est délivrée. Le degré de précision ne doit pas être apprécié avec une rigueur excessive. La jurisprudence sur le formalisme excessif relative à l'art. 40 al. 2 et 42 al. 5 LTF est applicable par analogie, dans la mesure où l'art. 68 al. 3 est formulé de manière analogue et poursuit des buts semblables (MAY CANELLAS, op. cit., N 23 ad art. 68 CPC). Si la procuration est formulée en termes larges, elle n'aura pas à être produite à chaque stade de la procédure (François BOHNET, *in* Commentaire romand Code de procédure civile, 2019, N 26 ad art. 68 CPC ; ATF 117 Ia 440 consid. 1, TF 4A_343/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3).

2.3. En l'espèce, il est vrai que la procuration produite par l'intimé en première instance, qui précise uniquement que l'objet du mandat est de « défendre les intérêts » de l'intimé, manque de précision, ce qu'a reconnu l'autorité de première instance. Cela étant, les premiers juges ont aussi retenu qu'il était manifeste que la mandataire du locataire a été mandatée afin de le représenter dans la procédure en annulation du bail et que sa présence à l'audience valait en tous les cas ratification.

En relevant que « *jamais le locataire-intimé n'a ratifié les actes de procédure déposés dans le cadre de la procédure de conciliation ni précisé le cadre du mandat confié à sa mandataire* » (art. 1 du mémoire d'appel), l'appelante s'écarte manifestement de la motivation retenue par le TBLF sans motiver en quoi celle-ci serait erronée. Son grief ne satisfait ainsi nullement aux exigences de motivation valables en procédure d'appel (art. 311 CPC). En tout état de cause, il ressort effectivement des pièces au dossier que le locataire, assisté de sa mandataire, a comparu personnellement tant à l'audience de conciliation qu'à celle qui s'est déroulée devant le TBLF le 29 janvier

2026. On ajoutera que, lors de cette dernière audience, il a confirmé le mémoire de demande et ses conclusions et a laissé sa mandataire plaider sa cause (dossier TBLF p. 48 ss, 52). Le raisonnement du TBLF ne prête dès lors pas flanc à la critique.

Enfin, la Cour relève que la procuration produite par l'intimé dans la présente procédure d'appel indique expressément le numéro de la procédure d'appel (CC 2026 39) et ne laisse ainsi définitivement place à aucun doute. A l'inverse, l'appelante serait bien inspirée de vérifier le libellé de sa procuration avant de critiquer l'imprécision de celle de sa consœur. Ladite procuration, qui précise que mandat est donné à Me Allimann *« aux fins de défendre ses intérêts (dans une affaire en droit du bail à loyer) – C._____ – audience de conciliation du 28 août 2025 à Delémont* » pourrait laisser penser que le mandat est limité à la procédure de conciliation uniquement (PJ 1 appelante). Cela étant, à l'instar de ce qui a été relevé pour l'intimé, la Cour considère que ce serait faire preuve de formalisme excessif que d'exiger une procuration actuelle et précise pour la présente procédure d'appel.

Le grief de l'appelante est rejeté.

3.

3.1. Dans un autre grief d'ordre formel, l'appelante fait grief au TBLF de s'être fondé sur des pièces produites par le locataire lors de l'audience du 29 janvier 2026. Elle ne conteste plus la recevabilité de ces pièces, mais estime que l'intimé a insuffisamment allégué les faits y relatifs, de sorte que le TBLF a violé la maxime de disposition et d'allégation en retenant pour établis des faits ressortant de ces titres.

Il ressort du jugement de première instance que les nouveaux allégués déposés par le locataire durant les premières plaidoiries sont recevables, de même que les pièces déposées qui appuient les nouveaux et d'autres allégués (consid. 2.3 de la décision attaquée).

L'intimé fait sienne la motivation du TBLF précisant que les nouvelles pièces et allégués ne font que confirmer l'art. 4 de son mémoire de demande contesté par la réponse de la bailleresse.

3.2. Le présent litige, relevant de la « protection contre les congés », est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 150 III 257 consid. 3.2.1). En vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le tribunal doit établir les faits d'office. Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple, qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1).

Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre

initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 152 III 38 consid. 3.4 ss, 141 III 569 consid. 2.3.1 ; TF 4A_78/2025 du 15 octobre 2025 consid. 6.1).

Lorsque la maxime inquisitoire sociale selon l'art. 247 al. 2 CPC est applicable, il n'est pas interdit au tribunal de fonder sa décision sur des faits qui n'ont certes pas été allégués par les parties, mais dont le tribunal a eu connaissance en cours de procédure. Ces faits peuvent par exemple résulter des moyens de preuves offerts (TF 4A_388/2021 du 14 décembre 2021 consid. 5.2.2, 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3).

3.3. En l'espèce, la Cour de céans peine à comprendre quels faits retenus par le TBLF, sur la base des pièces produites devant lui, auraient été, selon l'appelante, insuffisamment allégués par l'intimé. Comme relevé ci-dessus le TBLF a considéré que les nouveaux allégués formulés au stade des premières plaidoiries étaient recevables, de même que les pièces déposées. Il ressort du procès-verbal d'audience que la mandataire de l'intimé s'est exprimée au stade des premières plaidoiries sur les pièces déposées arguant en particulier que l'avenant signé en 2022 n'a pas été entièrement exécuté et que des courriels ont été échangés à ce sujet jusqu'en 2025 (dossier TBLF p. 49). Il apparaît ainsi que les pièces produites et leur contenu ont été développés de manière suffisante par la mandataire de l'intimé. L'appelante ne motive pas ici de manière suffisante quels faits ont été retenus sans allégués suffisants, se limitant à renvoyer aux considérants 4 et 5.2.1.2 du jugement attaqué, considérants toutefois très denses en informations factuelles. En tout état de cause, compte tenu de la maxime applicable, il n'était pas interdit aux premiers juges de s'appuyer sur des faits pertinents au dossier bien qu'insuffisamment allégués. L'appelante, même si elle indique que certaines pièces étaient volumineuses, ne prétend en particulier pas qu'elle n'a pas été en mesure d'exercer son droit d'être entendue sur les faits retenus par le TBLF.

Son grief doit ainsi être rejeté.

4. Sur le plan des faits, l'appelante reproche au TBLF d'avoir retenu que l'avenant du 5 avril 2022 l'engage, alors que la signature du chancelier communal fait défaut.

Dans la mesure où, de l'aveu même de l'appelante, cette question n'est pas déterminante, elle n'a pas à être tranchée, ce d'autant plus que l'appelante ne précise pas quelle disposition législative ou réglementaire impose la signature collective du maire et du chancelier pour engager valablement la bailleresse au nom du Conseil communal, respectivement de la A._____. Il apparaît toutefois, ici encore, que l'appelante fait preuve de mauvaise foi à mesure que si l'avenant ne porte certes pas la signature du chancelier, le comportement postérieur du Conseil communal de la B._____ démontre sans aucun doute que cette dernière (respectivement la A._____) s'estimait valablement engagée par cet avenant, en particulier les courriers des 14 novembre 2022, 31 mai 2023, 5 octobre 2023 et 7 avril 2025 qui font

suite aux revendications de l'intimé liées à la convention, mais également à son avenant, et qui portent tous la signature du maire et du chancelier.

5.

5.1. Sur le fond est litigieuse l'annulation du congé, l'appelante contestant que le congé soit un congé en représailles au sens de l'art. 271a let. a CO.

5.2. Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 148 III 215 précité ibid ; 136 III 190 consid. 3 ; TF 4A_78/2025 du 15 octobre 2025 consid. 7.1.1).

La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 ; 140 III 496 consid. 4.1). Alors que l'art. 271 CO pose le principe général de l'annulabilité du congé contraire à la bonne foi, l'art. 271a CO prévoit diverses hypothèses, énumérées de manière exhaustive, dans lesquelles le congé donné par le bailleur est annulable. Un congé qui n'entre pas dans le cadre de l'art. 271a al. 1 et 2 CO pourrait, cas échéant, être annulé en vertu de la clause générale de l'art. 271 al. 1 CO (Philippe CONOD, *in* Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2026, N 1 ad art. 271a CO).

5.3. Le congé est notamment annulable, selon l'art. 271a CO, lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits sans avoir à craindre un congé en représailles.

Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit : une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (3).

Par « *prétention en relation avec le bail* », il faut entendre toute réclamation extrajudiciaire du locataire ayant sa source dans le contrat ou le droit du bail. Il peut s'agir par exemple d'une prétention en exécution de travaux, une demande à pouvoir consulter des justificatifs d'un décompte de chauffage ou détenir un animal, des droits relatifs au loyer ou aux frais accessoires. Le locataire doit avoir fait valoir son droit auprès du bailleur, soit porté ses griefs à la connaissance de celui-ci, sans qu'aucune condition formelle ne soit requise à cet égard (CONOD, op. cit., N. 4 s. ad art. 271a CO ; David LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 969).

La prétention du locataire n'a pas à être fondée objectivement ; il suffit que le locataire soit subjectivement de bonne foi, soit qu'il n'ait pas fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive et qu'il n'ait pas connu ou n'aurait pas facilement pu connaître leur inanité. La bonne foi du locataire est présumée ; la preuve de sa mauvaise foi incombe au bailleur (CONOD, op. cit., N. 10 ad art. 271a CO ; LACHAT, op. cit. , p. 970).

Il incombe enfin au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé ; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (TF 4A_78/2025 du 15 octobre 2025 consid. 7.1.1).

L'écoulement du temps entre la prétention et la résiliation constitue un indice important. Plus l'intervalle entre les deux événements est long, plus l'éventuel lien de causalité devient ténu et plus les indices à fournir devront être convaincants pour que le congé soit invalidé. Cette disposition peut s'appliquer si le congé est donné après l'échéance du délai de protection de trois ans. Le congé donné quelques jours après cette échéance sera vraisemblablement annulé, à moins que le bailleur puisse justifier d'une motivation particulièrement solide et fondée du congé donné. En revanche, plus les années se sont écoulées depuis cette échéance, plus le lien de causalité devient difficile à établir (CONOD, op. cit., N 13 ad art. 271a CO).

5.4. Le congé est également annulable lorsqu'il est donné dans les trois ans qui suivent la fin d'une procédure (art. 271a al. 1 let. e CO) ou qui fait suite à un arrangement hors procédure (art. 271a al. 2 CO). Pour obtenir la protection, il faut qu'il y ait eu un désaccord entre bailleur et locataire sur des problèmes découlant du rapport de bail. La protection ne s'applique pas si le bailleur a abandonné sa prétention à la première contestation du locataire ou a donné immédiatement suite à une prétention de ce dernier. Ainsi, si le locataire demande une baisse de loyer et que le bailleur accepte de suite, il n'y a pas de litige et la protection ne s'applique pas (ATF 130 III 563 consid. 2.1 ; CONOD, op. cit., N 42 ss et 52 ad art. 271a CO).

5.5. L'art. 271 CO vise quant à lui toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un « prétexte » (CONOD, op. cit., N 12 ad art. 271 CO). Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (ATF 148 III 215 consid. 3.1.2). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a notamment considéré

qu'était annulable le congé donné aux anciens concierges de l'immeuble, désormais à la retraite, pour offrir le logement occupé par ceux-ci à un nouveau concierge, alors même que le logement en jeu n'est pas spécifiquement équipé pour les tâches de conciergerie et n'offre pas d'avantages particuliers par rapport aux autres logements de l'immeuble (TF 4A_50/2015 du 19 mai 2015 consid. 2.2). N'est en revanche pas annulable le congé donné parce que le propriétaire entend changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail ou d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme (CONOD, op. cit., N 20 ad art. 271 CO).

5.6. Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1).

6.

6.1. En l'espèce, pour retenir que le congé était contraire à la bonne foi selon l'art. 271a al. 1 CO, le TBLF a rappelé la chronologie des faits, respectivement les diverses réclamations élevées par l'intimé depuis le début du bail qui ont conduit à la conclusion de la convention, puis de l'avenant. Le TBLF a constaté que certaines prétentions étaient élevées dès le début du contrat, notamment en lien avec l'alimentation en électricité ou le système du chauffe-eau, que d'autres sont apparus au moment de la signature de l'avenant en 2022, notamment la problématique de la génératrice ou de l'évier, en sus des précédentes non exécutées, et que de nouvelles ont été élevées en 2025 en lien avec la pose d'un boiler à gaz ou d'un frigo à gaz. Le TBLF a considéré que ces prétentions étaient liées au bail et que le locataire était de bonne foi, à mesure qu'elles portaient sur des éléments essentiels à son logement, que la bailleresse a admis ne pas s'être exécutée sur l'entier des travaux convenus en 2019 et s'est positionnée sur les prétentions réclamées par la suite. S'agissant enfin du lien de causalité, le TBLF a retenu que de nombreux indices permettaient de retenir que le congé a été donné suite aux nombreuses revendications du locataire. Il en allait ainsi du congé donné peu de temps après la dernière requête de 2025, mais aussi peu de temps après le délai de protection de trois ans qui a commencé à courir après la conclusion de l'avenant extrajudiciaire. Quant au motif de résiliation, soit la nécessité de loger le nouveau berger à la loge du U1._____, le TBLF estime qu'il n'était ni particulièrement solide et fondé, à mesure que le berger actuel n'y logeait pas et que tel n'a jamais été le cas depuis que l'intimé est locataire (2016), ni du temps de la précédente locataire. A cela s'ajoute que, selon le contrat de travail du berger, son travail est limité à la période d'avril à septembre et que son lieu travail n'est pas essentiellement la loge de U1._____, tout comme la présence du bétail qui est en pâture à plusieurs endroits.

Le TBLF a subsidiairement considéré que le congé pourrait contrevenir à la bonne foi au sens de l'art. 217 CO compte tenu de la disproportion manifeste des intérêts en présence, avec d'un côté un locataire âgé, au bénéfice d'une rente AI, respectivement AVS et dont l'état de santé est précaire et, de l'autre, la bailleresse qui invoque le

besoin de loger son futur berger, alors que ce besoin est nouveau et que la durée du travail d'estivage est limitée d'avril à septembre.

6.2. L'appelante conteste, dans un premier grief, que le locataire a fait valoir des prétentions de bonne foi.

6.2.1. Elle considère que le congé n'est pas un congé représailles dès lors qu'elle a donné suite à sa dernière demande d'avril 2025 en promettant de commander un nouveau lave-linge, que les parties étaient en bons termes et que le ton échangé était cordial. Elle considère en outre que les demandes du locataire n'étaient pas de bonne foi, celui-ci ayant admis utiliser pas moins de deux lave-linges, qu'il utilise les locaux non conformément à leur usage en exploitant un jardin botanique sur place avec des possibilités d'hébergement et de restauration. Il émet des exigences excessives voire déplacées en réclamant le remboursement du prix d'un lave-linge ainsi qu'en faisant valoir de nombreuses requêtes en lien avec l'exploitation d'un établissement public, ce qui est contraire à l'affection de la loge. Enfin, l'appelante relève qu'un congé motivé par des relations contractuelles difficiles n'est pas contraire à la bonne foi.

L'intimé conteste faire un usage accru de l'électricité, la problématique, connue depuis 2017, ayant conduit à la convention de 2019 ainsi qu'à l'avenant de 2022. Il conteste utiliser deux lave-linges, aucun ne fonctionnant. Il était parfaitement en droit d'élever les diverses prétentions qu'il a fait valoir, le logement étant défectueux tant en termes d'alimentation électrique, d'approvisionnement en eau chaude que de chauffage. Enfin, il n'exploite pas un établissement public. S'il avait effectivement par le passé l'envie d'exploiter un gite, ce projet n'a pas pu se concrétiser faute d'autorisation nécessaire.

6.2.2. En l'espèce, tel que cela a été relevé par le TBLF, le locataire a élevé diverses prétentions depuis le début du bail jusqu'en avril 2025 (cf. eg. consid. B.1 à B.4 supra). Ce ne sont donc pas en raison des seules prétentions de 2025 que le TBLF a considéré que le locataire avait formulé des prétentions de bonne foi, contrairement à ce que laisse entendre l'appelante, mais bien en raison du contexte global et des multiples prétentions invoquées par le locataire depuis la conclusion du contrat. Il est renvoyé au considérant 4.2 du jugement attaqué sur la chronologie des faits, mais surtout au considérant 5.2.1.2 qui reprend les diverses prétentions formées par le locataire depuis l'avenant de 2022 en particulier celles relatives à l'approvisionnement en électricité et en eau. La demande d'avril 2025 relative aux lave-linges défectueux, sur laquelle fonde essentiellement la bailleresse son appel, n'est du reste même pas mentionnée par les premiers juges. Sur ce point, la Cour observe que si l'appelante a effectivement rapidement donné suite à la demande de son locataire, en s'engageant à commander une nouvelle machine à laver à ses frais, la requête de l'intimé ne tendait pas seulement au remplacement de son appareil, mais également à vérifier que la défectuosité de ses deux appareils ne résultait pas du système électrique. Il souhaitait ainsi que des tests soient effectués avant d'envisager l'achat d'un nouvel appareil. Or, on ignore quelle suite a été donnée à cette demande, respectivement si l'appelante y a donné suite avant la résiliation du bail (cf. PJ 7

demandeur). Il est ici relevé que la question de l'alimentation en électricité du logement est un problème récurrent qui ressortait déjà de la convention judiciaire d'avril 2019 et qui a été repris dans l'avenant de 2022, la bailleresse s'engageant, selon l'avenant, à mandater un électricien pour garantir une alimentation optimale, respectivement de permettre au locataire d'utiliser son lave-linge et les autres installations électriques du logement (consid. 5.2.1.3 du jugement attaqué ; PJ 5 et 6 demandeur). La dernière demande d'avril 2025 s'inscrit ainsi dans la continuité des problèmes invoqués par le locataire et on ne saurait admettre, vu le litige perdurant depuis la conclusion du bail, qu'il s'agisse d'un cas bagatelle ou que les prétentions ont été acceptées sans discussion aucune par l'appelante.

On ne saurait également suivre l'appelante qui, se limitant pour l'essentiel à invoquer la problématique des lave-linges, considère que son locataire est de mauvaise foi en élevant des prétentions liées à une utilisation excessive de son logement, respectivement non conforme à son usage en l'exploitant comme un établissement public. Si tel était effectivement le cas, on comprendrait difficilement pour quelles raisons l'appelante aurait donné suite à tout ou partie de ces demandes en investissant, selon ses propres déclarations, pour près de CHF 110'000.- de travaux (cf. procès-verbal d'audience du 29 janvier 2026 p. 58), alors qu'elle s'était initialement engagée pour un montant de CHF 10'000.- maximum (cf. consid. B.1 supra). On devrait en tout état de cause considérer, au vu de la convention, de son avenant et des échanges qui ont suivi, que l'intimé était subjectivement de bonne foi.

6.3.

6.3.1. L'appelante conteste ensuite qu'un lien de causalité soit donné entre les prétentions émises et la résiliation du bail.

6.3.2. Elle argue en substance que le motif du congé réside uniquement dans sa volonté de loger son nouveau berger afin de rendre à la loge du U1._____, qui est en zone agricole et impropre à l'habitat, sa vocation de base. Si le berger actuel vit à U4._____, la situation a changé avec l'arrivée du loup et il est essentiel que le berger soit logé au U1._____. La bailleresse n'aurait pas proposé des logements de substitution à l'intimé si son but était de lui notifier un congé représailles.

L'intimé conteste le besoin de loger le nouveau berger à la loge, attendu que le précédent, dont les fonctions ont pris fin en raison de son passage à la retraite, n'y logeait pas. Le domicile du nouveau berger se trouve du reste à proximité du U1._____, domicile dont il a également la charge, de sorte qu'il devra s'y rendre régulièrement. Enfin, la problématique du loup est contestée.

6.3.3. En l'espèce, tel que cela a été relevé par les premiers juges (consid. 5.2.3 du jugement attaqué), le locataire a fait valoir de nombreuses prétentions depuis le début du bail, quand bien même les parties sont parvenues à des arrangements. Les travaux que la bailleresse s'était engagée à exécuter en 2019 n'ont pas pu être réalisés dans les délais convenus et un avenant a été conclu en 2022 lequel comporte de nouveaux engagements de la bailleresse en raison de défauts subséquents selon

le préambule dudit avenant. Les défauts admis ont toutefois nécessité des travaux plus conséquents que ceux initialement prévus et ont été budgétisés à CHF 150'000.- (courrier du 5 octobre 2023 de la B._____ ; PJ 11 demandeur). Lorsque la problématique de l'assainissement du logement et de l'alimentation en électricité et en eau semble enfin trouver son épilogue en mars 2025, l'intimé prenant acte avec satisfaction du respect des points fixés dans l'avenant à la convention, celui-ci émet toutefois dans la foulée de nouvelles propositions relatives au chauffage de l'eau et à l'acquisition d'un frigo (cf. consid. B.3 supra), propositions auxquelles la bailleresse a rapidement donné une suite favorable. Peu de temps après, le locataire a avisé la bailleresse des problèmes rencontrés avec ses lave-linges (cf. consid. 6.1.2 supra). C'est ainsi dans ce contexte de plaintes récurrentes du locataire et, manifestement, de difficultés du côté de la bailleresse à équiper le logement, que le congé a été donné le 22 mai 2025, quelques semaines après que la bailleresse ait exécuté les derniers points de la convention et de son avenant qui restaient en suspens, respectivement quelques semaines après le délai de protection de trois ans postérieur à l'avenant et, enfin, quelques semaines après de nouvelles prétentions du locataire.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le TBLF a considéré que le motif du congé devait être particulièrement fondé et solide.

6.3.4. Comme rappelé ci-dessus, l'appelante estime que le besoin de loger son nouveau berger à la loge est fondé, d'une part compte tenu de la nature de la zone dans laquelle se situe la loge, soit en zone agricole, et, d'autre part, pour des raisons de proximité entre le berger et son bétail en raison de la problématique du loup.

Si les motifs invoqués peuvent en soi apparaître légitimes, il est difficile de se convaincre qu'ils répondent à un réel besoin, dans la mesure où cela fait plus de dix ans que ce logement, situé selon l'appelante en zone agricole, est loué à des fins d'habitation sans activité agricole associée, et que le précédent berger n'y logeait pas pour exercer ses fonctions. S'agissant de l'affectation, l'appelante se limite à alléguer que la loge n'est pas propre à l'habitat sans expliquer et motiver, pièces à l'appui, quel est, respectivement était, le régime applicable à cette loge durant les années précédentes. On ignore ainsi si le congé répond à un besoin, qui pourrait être considéré comme fondé, de se conformer à la législation en vigueur ou si, un changement d'affectation, via un permis de construire, autorise actuellement l'habitation du logement par un particulier. Dans cette dernière hypothèse, la seule volonté de « réaffecter » la loge à la zone agricole, en cours de bail, ne permet pas de conclure à un motif fondé et solide au sens de ce qui précède.

Concernant la problématique du loup, l'appelante renvoie ici à un article de presse selon lequel le loup a causé des dégâts dans la région. Elle ne répond toutefois pas aux motifs des premiers juges selon lesquels le lieu de travail du berger ne se situe pas exclusivement aux alentours de la loge, le bétail étant gardé dans les pâturages du U1._____, mais également du U5._____, de U6._____ ainsi que sur U7._____. Il ressort effectivement du contrat de travail du berger et du cahier des charges y relatif que le bétail doit être conduit dans les différents parcs par rotation

(PJ 4 défenderesse). Dans ces circonstances, et faute de motivation sur le raisonnement tenu par les premiers juges, on voit mal en quoi le fait d'habiter à la loge du U1._____ permettrait au berger d'assurer la sécurité du bétail qui ne paîtrait pas nécessairement à proximité.

L'appelante se prévaut encore de la nécessité de gérer la cabane forestière de U2._____ au lieu-dit de « la U8._____ ». Elle ne prétend toutefois pas qu'une résidence à proximité de la cabane est nécessaire pour exécuter cette tâche qui apparaît tout au plus accessoire.

L'appelante fait enfin grief à l'intimé de ne pas exploiter les locaux conformément à l'usage convenu en organisant des soirées karaoké avec repas, respectivement des soupes collectives, événements entrainant un usage accru d'électricité. Dans la mesure où il a été admis que l'intimé a élevé des prétentions de bonne foi, point n'est nécessaire ici d'examiner si l'intimé fait, ou non, un usage non conforme au contrat de son logement. On ne saurait en tout état de cause considérer pour ce motif que l'intimé serait déchu de son droit d'invoquer l'annulation du congé. Les griefs élevés par la bailleresse tendent au contraire à mettre en exergue le conflit existant et persistant entre les parties.

Il s'ensuit que si les motifs invoqués par la bailleresse pourraient, en dehors des circonstances pré-décrites, respectivement des prétentions élevées par le locataire, paraître légitimes, ils apparaissent ici insuffisamment consistants pour considérer que le congé, donné dans ces circonstances, ne serait pas un congé représailles.

Enfin, le fait que l'appelante ait proposé un autre logement à l'intimé en 2024, alors que les travaux n'étaient pas terminés, compte tenu de « la problématique récurrente et la difficulté de trouver une fin qui soit acceptable pour tout le monde » ou en septembre 2025, après l'échec de la procédure de conciliation, ne permet manifestement pas d'arriver à une autre conclusion (cf. PJ 3 et 8 défenderesse).

A défaut de motif de congé fondé et solide, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le congé du 27 mai 2025 devait être annulé.

6.3.5. Au vu de l'issue de la présente procédure, l'annulabilité du congé fondée sur l'art. 271a al. 1 let. a CO étant confirmée, point n'est nécessaire d'examiner si le congé serait également annulable selon l'art. 217 CO.

7. Partant, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

8. Les frais de la procédure doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière doit par ailleurs être condamnée au paiement des dépens de l'intimé, conformément à la note d'honoraires produite par sa mandataire qui n'a suscité aucune critique de la part de l'appelante.

La requête d'assistance judiciaire présentée par l'intimé, qui obtient gain de cause, devient ainsi sans objet étant admis que sa créance de dépens pourra être recouvrée auprès de l'appelante, collectivité publique.

PAR CES MOTIFS
LA COUR CIVILE

1.
rejette l'appel ;

2.
met les frais judiciaires de la présente procédure, fixés à CHF 1'100.-, à la charge de l'appelante et les prélève sur son avance ;

3.
condamne l'appelante à payer à l'intimé une indemnité de dépens de CHF 1'892.05 (y compris débours et TVA) ;

4.
dit que la requête à fin d'assistance judiciaire est devenue sans objet ;

5.
informe les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ;

6.
ordonne la notification du présent arrêt aux parties ainsi qu'au TBLF.

Porrentruy, le 16 septembre 2026

AU NOM DE LA COUR CIVILE

La présidente :	**La greffière :**
Nathalie Brahier	Julie Comte

*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).

*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 supérieure à CHF 15'000.-.