



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR CIVILE

CC 107 / 2016 et 108 / 2016

Président : Jean Moritz
Juges : Daniel Logos et Philippe Guélat
Greffière : Lisiane Poupon

ARRÊT DU 28 AVRIL 2017

en la cause liée entre

A.,

- représenté par **Me Yves Maître**, avocat à Delémont,

appelant,

et

B.,

- représenté par **Me Béatrice Stahel**, avocate à Sion,

intimé,

relative à la décision du Tribunal des baux à loyer et à ferme du 6 octobre 2016.

CONSIDÉRANT

En fait :

A.

A.1 Le 27 février 2013, A., C., en tant que locataires, et B., en tant que bailleur, ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur l'immeuble de l'Hôtel Restaurant D. à U., à l'usage d'exploiter une maison close sous l'enseigne "E.". Le contrat a été conclu pour deux ans, dès le 1^{er} mars 2013, et pour un loyer de CHF 2'500.-.

L'article 12 dudit contrat prévoit que le locataire s'engage notamment à exploiter le commerce convenablement et à maintenir son exploitation jusqu'à la fin du bail ; en cas d'impossibilité de la continuer, soit par sa faute ou sa négligence, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout

temps. Le propriétaire pourra exiger un dédommagement équitable, le locataire n'ayant droit à aucune indemnité. Dans les dispositions particulières du contrat, les parties ont aussi prévu que "ce bail est suspendu aux autorisations d'exploitation par les autorités compétentes du Jura" et que "le premier loyer sera dû le 1^{er} juin 2013".

- A.2 Le 21 mars 2013, le Service des arts et métiers et du travail (ci-après : SAMT) a répondu au courrier du 12 mars 2013 du Conseil communal de U. Il y explique que les salons de prostitution ne sont pas soumis à autorisation ; une simple annonce préalable doit être faite. En ce qui concerne le salon de massage qui doit s'ouvrir à U., l'annonce a été faite et vérifiée conforme à la loi. Le SAMT souligne toutefois que pour effectuer les travaux apparemment en cours dans l'établissement, le propriétaire a vraisemblablement dû soumettre auprès du Conseil communal une demande de petit permis de construire, à moins qu'il s'agisse de travaux d'entretien sans modification des locaux.
- A.3 Le 28 mars 2013, la Section des permis de construire du Service de l'aménagement du territoire (ci-après : SPC) a indiqué au Conseil communal de U. que l'exploitation d'un établissement destiné à l'exercice de la prostitution n'est pas assimilable à un établissement de divertissement ni à un hôtel. Il s'agit ainsi manifestement d'un changement d'affectation touchant à des intérêts publics importants et soumis à l'obligation d'un permis de construire.
- A.4 Par décision du 16 mai 2013, le Conseil communal de U. a interdit, avec effet immédiat, à A. d'ouvrir et d'exploiter un salon de prostitution dans l'Hôtel Restaurant D. et a subordonné l'ouverture éventuelle dudit salon à l'obtention préalable d'un permis de construire.

Cette décision a été confirmée par décision sur opposition du 1^{er} juillet 2013 rendue par le Conseil communal de U. Aucun recours contre la décision sur opposition n'a été introduit.

- A.5 Par décision du 9 septembre 2013, le Département de l'environnement et de l'équipement (ci-après : DEE) a constaté que la modification de l'affectation de l'Hôtel Restaurant D. en salon de massage nécessite l'octroi d'un petit permis de construire.
- A.6 Le 19 décembre 2013, l'Assemblée communale de U. a modifié l'article 29 du règlement communal sur les constructions, relatif à la zone village, modification mise à l'enquête depuis le 22 août 2013, notamment pour interdire les salons de prostitution (dossier TBL/7/2015 p. 148 s).

Le Service du développement territorial a approuvé la modification du règlement, par décision du 18 février 2014 (dossier TBL/7/2015 p. 146 s).

- B. Le 27 janvier 2015, A. a introduit une action en paiement contre B. devant le Tribunal des baux à loyer et à ferme (TBLF), accompagnée d'une demande d'assistance judiciaire gratuite.

Dans son mémoire de réponse, B. a déposé une demande reconventionnelle, le 19 février 2015.

Dans sa plaidoirie écrite du 22 juin 2016, A. a conclu à ce que B. soit condamné à lui verser une indemnité de CHF 165'639.80, ou tout montant à dire de justice, à titre de dommages et intérêts pour cause d'inexécution du contrat de bail liant les parties et pour frais engagés pour la remise en état des locaux, ainsi qu'au débouté de la demande reconventionnelle.

Dans sa plaidoirie écrite du 27 juin 2016 (dossier TBL/7/2015 p. 178 ss), B. a conclu, en bref, au débouté de la demande et, reconventionnellement à ce que A. soit condamné à lui verser CHF 21'721.20 pour la remise en état des locaux du chef des travaux non autorisés et à lui verser les loyers de CHF 2'500.- dès le 1^{er} juin 2013 au 1^{er} février 2015, avec intérêt à 5 %.

- C. Par jugement du 6 octobre 2016, le Tribunal des baux à loyer et à ferme a rejeté la demande de A., ainsi que la demande reconventionnelle de B. Il a, par ailleurs, compensé les dépens des parties entre elles, sous réserve de l'assistance judiciaire au bénéfice de laquelle A. a été admis.

Dans sa motivation écrite ultérieure, le TBLF a retenu que le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu par les parties le 27 février 2013 avait pour objet une chose impossible. L'autorisation d'exploiter une maison close dans le bâtiment loué n'a jamais été octroyée par les autorités communales concernées. Ces dernières ont modifié la réglementation communale pour empêcher toute ouverture d'un tel local dans le centre du village. Comme l'impossibilité était initiale et objective, aucune des deux parties n'a droit à des dommages-intérêts.

- D. Le 7 novembre 2017, A. (ci-après : l'appelant) a fait appel de la décision du 6 octobre 2016, concluant à la condamnation de B. (ci-après : l'intimé) à lui verser tel montant à dire de justice à titre de dommages-intérêts, avec intérêts à 5 % dès le 27 janvier 2015, sous suite des frais et dépens, sous réserve de l'assistance judiciaire gratuite.

L'appelant affirme que la réglementation communale interdisant l'ouverture d'une maison close au centre du village de U. n'existait pas au moment de la conclusion du contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux. Partant, ce contrat n'a pas été frappé d'une impossibilité initiale. L'appelant rappelle que l'intimé, en tant que bailleur, est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Au regard de la clause particulière prévoyant la suspension du contrat de bail à l'obtention des autorisations cantonales et communales, il a signé ce contrat en étant convaincu que l'intimé effectuerait les démarches nécessaires pour obtenir lesdites autorisations. L'intimé aurait dû s'enquérir auprès des autorités de la possibilité d'ouvrir à U. une maison close avant de conclure le contrat de bail. Ce dernier doit dès lors être reconnu responsable de l'impossibilité subséquente d'exécuter le contrat. Ainsi, les conditions de la responsabilité contractuelle sont réalisées.

L'appelant fixe son dommage à CHF 76'800.- sur la base d'un revenu mensuel estimé de CHF 3'200.- sur deux ans, le loyer de CHF 2'500.- étant pris en compte pour estimer le revenu. Il fonde sa prétention sur la projection de gain, établie sous forme de budget, qu'il a déposée en première instance.

Parallèlement à son appel, l'appelant a déposé une requête d'assistance judiciaire gratuite.

- E. Le 9 décembre 2016, l'intimé a transmis sa réponse et a déposé un appel joint. Il conclut, principalement, à ce que l'appel soit déclaré irrecevable et, subsidiairement, à son rejet. Sur appel joint, il conclut à ce que les dépens de première instance soient mis à charge de l'appelant à hauteur de 9/10^{ème} et de l'intimé à hauteur de 1/10^{ème}.

En réponse à l'appel principal, l'intimé demande que le jugement de première instance soit confirmé en tant qu'il juge que le contrat de bail entre les parties était frappé d'une impossibilité objective initiale. Il explique que l'échec de l'appelant à ouvrir sa maison close ne peut, en aucun cas, lui être imputable. L'intimé invoque notamment la condition suspensive et l'article 12 du contrat de bail conclu par les parties. Il n'a pas à être tenu responsable de l'échec à obtenir lesdites autorisations. En tout état de cause, son concours aurait été inutile compte tenu de la modification législative communale initiée le 22 août 2013, intervenant avant la décision du DEE du 9 septembre 2013. Or, cette modification législative ne saurait lui être imputée. En outre, selon l'intimé, le gain manqué allégué par l'appelant n'est pas prouvé. Par ailleurs, les conclusions sur ce point ne sont pas chiffrées et l'appel devrait d'emblée être jugé irrecevable.

Dans son appel joint, l'intimé rappelle que la conclusion de l'appelant portant sur l'indemnité pour le gain manqué retenue devant la première instance était de CHF 200'000.-. La compensation des dépens est disproportionnée dans la mesure où la conclusion retenue dans sa demande reconventionnelle s'élevait à CHF 20'000.-, correspondant au montant, non prouvé, des travaux effectués par l'appelant dans l'Hôtel Restaurant D. Ainsi, l'appelant doit être condamné à supporter les dépens de première instance à concurrence de 9/10^{ème}, le 1/10^{ème} restant étant mis à charge de l'intimé.

- F. Dans sa réponse du 13 janvier 2017, l'appelant conclut au rejet de l'appel joint et à la condamnation de l'intimé, pour cette partie de la procédure, à payer les frais de la procédure et à lui verser une juste indemnité de dépens.

L'appelant relève que l'appel joint est déposé "à titre subsidiaire" au cas où l'appel principal devrait être déclaré bien-fondé. En outre, l'appel joint doit être rejeté dans la mesure où c'est à bon droit que le TBLF a condamné chaque partie à supporter ses dépens.

En droit :

1. La compétence de la Cour civile découle des articles 308 ss CPC et 4 al. 1 LiCPC.
2. L'intimé conteste la recevabilité de l'appel principal au motif que les conclusions retenues par l'appelant ne sont pas chiffrées alors qu'elles tendent au paiement d'une somme d'argent.
- 2.1 L'appel doit 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, au sens de l'article 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 quel montant est réclamé en cas de créances portant sur des sommes d'argent. Les modifications demandées dans les conclusions stricto sensu du mémoire d'appel doivent être interprétées à la lumière des motifs de celui-ci (arrêt de la Cour civile CC 91/2015 du 12 novembre 2015 consid. 1.3 et la référence citée, TF 4A_42/2014 du 17 octobre 2014 consid. 4.2).

- 2.2 En l'espèce, il ressort clairement de la motivation de l'appel que le montant réclamé par l'appelant à titre d'indemnité pour perte de gain s'élève à CHF 76'800.- et que celui-ci parvient à ce montant en multipliant un revenu mensuel espéré de CHF 3'200.-, sur la durée du contrat de bail (24 mois).

Par conséquent, le recours est recevable dans sa forme.

Pour le surplus, l'appel a été interjeté dans le délai légal ; il convient dès lors d'entrer en matière.

3. L'appelant conteste que l'impossibilité de l'avènement de la condition suspensive à laquelle le contrat de bail était soumis était initiale et objective. Selon lui, cette impossibilité est subséquente et subjective, l'intimé n'ayant pas sollicité les autorisations nécessaires pour exploiter une maison close. Partant, ce dernier a violé son obligation de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 CO).
- 3.1
- 3.1.1 En vertu de l'article 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible. L'impossibilité de l'objet du contrat visée par cette disposition doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat (impossibilité initiale) (GUILLIOD/STEFFEN, in CR-CO I, 2012, n° 76 ad art. 19, 20 CO). Si l'impossibilité d'exécuter le contrat résulte d'un fait juridique qui est survenu après la conclusion du contrat (qui ne constitue donc pas un cas d'impossibilité initiale au sens de l'article 20 CO), elle est subséquente (DE WERRA, Droit des contrats : partie générale et contrats spéciaux, in JdT 2016 II 154, p. 154 s.).

- 3.1.2 Selon l'article 151 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

En principe, ce sont les effets d'un acte juridique qui sont suspendus à l'avènement d'un événement futur dont la survenance est (objectivement) incertaine, mais non l'existence de l'acte lui-même (PICHONNAZ, in CR-CO I, 2012, n° 1 ad art. 151 CO). La condition est mixte lorsqu'elle dépend cumulativement de la volonté d'une partie et d'un tiers (PICHONNAZ, op. cit., n° 29). Elle est suspensive si l'acte juridique ne produit pas d'effets jusqu'à l'avènement de la condition (PICHONNAZ, op. cit., n° 31). Lorsque la condition est suspensive, il y a ainsi déjà un rapport d'obligation valable, mais celui-ci ne produit pas d'effets (PICHONNAZ, op. cit., n° 24). Les parties sont liées par un engagement et ne peuvent s'en libérer unilatéralement, leur situation étant renforcée par rapport à une simple expectative de droit (PICHONNAZ, op. cit., n° 40). Lorsque la condition affecte l'ensemble de l'acte générateur d'obligations, elle rend conditionnelles non seulement la prétention en exécution de l'obligation primaire, mais aussi la créance en réparation du dommage de l'article 97 CO ou celle en dommages-intérêts à la suite de la résolution. Si l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible (impossibilité initiale ou subséquente), l'expectative de droit renforcée disparaît, la condition faisant défaut, et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel. La défaillance de la condition n'entraîne en principe pas le paiement de dommages-intérêts (puisque'il ne s'agit pas d'un devoir contractuel), mais éventuellement la fiction de l'avènement de la condition par l'article 156 CO (PICHONNAZ, op. cit., n° 58).

- 3.1.3 La condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi (art. 156 CO). Si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager ainsi de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l'article 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et réf. cit.).

L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée

(art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et réf. cit.). Ainsi, l'article 156 CO tend à protéger l'expectative qui résulte de l'acte conditionnel (PICHONNAZ, op. cit., n° 6 ad art. 156 CO).

- 3.2 En l'espèce, le contrat liant les parties prévoit que le bail est suspendu à l'obtention des autorisations d'exploitation. L'inscription manuscrite de cette clause dans le contrat préformé lors de sa conclusion le 27 février 2013 laisse à penser que les parties étaient dans l'incertitude quant à la réalisation de la condition à laquelle l'exécution du contrat était subordonnée. L'avènement de la condition suspensive dépendait premièrement du comportement des parties qui devaient déposer une demande de permis de construire et, secondement, de décisions administratives. Toutefois, aucune demande de permis de construire n'a été déposée, ainsi que l'a constaté l'autorité précédente, sans être critiquée sur ce point par l'appelant. Par la suite, l'Assemblée communale de U. a modifié l'article 25 du règlement sur les constructions le 19 décembre 2013, interdisant l'ouverture de salons de prostitution en zone village où se situe justement l'Hôtel Restaurant D. L'avènement de la condition suspensive est devenu ainsi durablement impossible.

Cette impossibilité est subséquente et affecte le contrat de bail en tant que tel, dès lors que son exécution n'est plus envisageable s'agissant à tout le moins de l'obligation du bailleur de céder les locaux pour l'usage convenu dans le contrat.

- 3.3 A teneur de l'article 119 CO (impossibilité de l'exécution), l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur (al. 1). Cette disposition, qui est à lire en lien avec l'article 97 al. 1 CO, vise l'impossibilité objective de la prestation qui survient après la naissance de l'obligation. Contrairement à l'article 97 al. 1 CO qui oblige le débiteur fautif à indemniser le créancier, l'article 119 al. 1 CO libère le débiteur lorsque l'impossibilité ne lui est pas imputable (THÉVENOZ, in CR-CO I, 2012, n° 1 ad art. 119). Pour que l'article 119 al. 1 CO soit applicable, l'impossibilité doit non seulement être subséquente, mais aussi objective, en ce sens que ni le débiteur ni personne d'autre ne peut en principe plus fournir la prestation. Son application est donc exclue lorsque le débiteur répond de l'impossibilité en raison, par exemple, de sa faute (qui est présumée en vertu de l'art. 97 al. 1 CO), laquelle peut consister à n'avoir pas envisagé et prévenu la survenance de l'impossibilité (THÉVENOZ, op. cit., n°s 4 et 7 ad art. 119 et réf. cit.).
- 3.4 En l'espèce, il suit des considérations précédentes que l'obligation de l'intimé, débiteur de la prestation caractéristique du contrat de bail, a pris naissance à la conclusion du contrat et que son exécution en est devenue impossible par la suite. La question qui se pose à présent est de déterminer si cette impossibilité, soit le non-

avènement de la condition suspensive dont dépendait l'exécution du contrat, est imputable à faute à l'intimé.

- 3.4.1 A cet égard, le TBLF a considéré que l'impossibilité – qu'il a certes à tort qualifiée d'initiale – était objective dans la mesure où elle ne pouvait être imputée ni au bailleur ni au locataire, la commune de U. ayant toujours refusé d'accorder les autorisations nécessaires pour l'exploitation d'une maison close, allant jusqu'à modifier la réglementation communale pour empêcher l'ouverture d'un tel local dans le centre du village.
- 3.4.2 L'appelant remet en cause cette appréciation en invoquant l'article 256 CO qui oblige notamment le bailleur à délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (cf. al. 1). Les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles ont été prévues dans des conditions générales préimprimées ou dans les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 2).

Sur la base de l'article 256 CO, on peut en effet soutenir qu'il incombait à l'intimé d'entreprendre toutes les démarches nécessaires qui auraient permis à l'appelant d'ouvrir et d'exploiter le salon de prostitution de U. et que les clauses contractuelles contraires l'obligeant à s'assurer qu'il n'existait pas d'obstacle administratif à l'usage qu'il entendait faire des locaux sont nulles. Toutefois, ce serait méconnaître que le contrat a été précisément conclu sous la condition suspensive de l'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation du salon de prostitution. Dès lors qu'il y a lieu de déterminer si le non-avènement de la condition est imputable à l'intimé, circonstance pouvant conduire à admettre les conclusions de l'appelant, l'article 256 CO n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

- 3.4.3 La clause contractuelle prévoyant la condition suspensive ne précise pas qui, du bailleur ou du locataire, devait entreprendre les démarches afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation du salon de prostitution. Contrairement à ce que laisse entendre l'intimé, on ne saurait dire que la responsabilité en incombait à l'appelant au motif que l'article 12 des conditions contractuelles dispose qu'en cas d'impossibilité d'exploiter lié à une décision administrative concernant le locataire, ce dernier n'a droit à aucune indemnité. En réalité, il ressort de l'article 12 let. a du contrat qu'en cas d'impossibilité de "continuer" l'exploitation du commerce, soit par la faute ou la négligence du locataire, soit par décision administrative le concernant, le contrat peut être résilié par le propriétaire en tout temps, celui-ci pouvant exiger un dédommagement équitable et le locataire n'ayant droit à aucune indemnité. Cette clause paraît nulle en tant qu'elle déroge aux obligations du bailleur au détriment du locataire (art. 256 al. 2 CO), de telle sorte qu'une interprétation de la condition suspensive par analogie avec cette clause ne semble pas entrer en considération.

Vu son imprécision, la clause suspensive peut également être interprétée comme obligeant les deux parties à œuvrer à la réalisation de la condition. En définitive, il n'importe pas de déterminer à laquelle des deux parties incombait le devoir d'agir en vue de l'accomplissement de la condition ; en effet, l'avis de l'autorité précédente ne

peut qu'être confirmé, à savoir que l'impossibilité d'exécuter le contrat ne peut être imputée ni au bailleur ni au locataire, puisqu'au final elle est due à l'intervention des pouvoirs publics. C'est ainsi à raison que l'appelant a été débouté de ses conclusions en première instance.

3.5 Au vu de ce qui précède, l'appel principal doit être rejeté.

4. Sur appel joint, l'intimé conteste la compensation des dépens de première instance. Selon lui, le TBLF devait répartir les dépens à concurrence de 9/10^{ème} à la charge de l'appelant et de 1/10^{ème} à sa charge au vu des montants réclamés dans les conclusions respectives des parties.

4.1 Contrairement à ce qu'affirme l'appelant, l'appel joint n'est pas subsidiaire aux conclusions de l'intimé tendant au rejet de l'appel principal. Il est vrai que dans le corps du mémoire de réponse, l'intimé fait état, sous l'intitulé "appel joint", d'une compensation "à titre subsidiaire" des loyers impayés par l'appelant au cas où le bien-fondé de l'appel serait admis. Toutefois, il ressort des conclusions et de la motivation de l'appel joint que l'intimé conteste la compensation des dépens de première instance à titre principal.

4.2 Selon l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1 1^{ère} phrase). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). L'article 106 al. 2 CPC suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens (art. 95 al. 1 CPC) en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (BOHNET, CPC annoté, 2016, n. 7 ad art. 106 et arrêt cité). Selon la jurisprudence, pour déterminer quelle est la partie qui succombe et qu'elle est celle qui obtient gain de cause, il convient de tenir compte aussi bien du sort des conclusions du demandeur que des conclusions, libératoires ou reconventionnelles, du défendeur. Il faut donc déterminer dans quelle proportion chacune des parties obtient gain de cause, respectivement succombe, et répartir les dépens entre elles en conséquence (TF 4A_175/2008 du 19 juin 2008). Dans les cas où les conclusions ne portaient pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, l'autorité dispose d'une certaine marge d'appréciation pour évaluer la mesure dans laquelle une partie a gagné ou succombé (TF 5D_193/2014 du 22 juin 2015 consid. 2.4).

En l'espèce, au début de la procédure, l'appelant réclamait un montant minimum de CHF 200'000.- à l'intimé, somme qu'il a réduite à CHF 165'639.80 dans ses plaidoiries finales. L'intimé, pour sa part, demandait, reconventionnellement, un montant à déterminer pour la remise en état des locaux ainsi que CHF 52'500.- au total pour les loyers arriérés dans son mémoire de réponse. En plaidoiries finales, il a précisé ses conclusions en paiement s'agissant de la remise en état des locaux en concluant à ce que l'appelant soit condamné à lui verser à ce titre une somme de CHF 21'721.20, confirmant pour le surplus le montant de sa réclamation relative au paiement des loyers arriérés. Vu les précisions apportées par les parties dans leurs plaidoiries écrites, c'est sur la base de celles-ci qu'il convient de procéder à la répartition des

frais et dépens entre elles, l'appelant devant prendre ainsi à sa charge 60 % des frais et dépens de première instance et l'intimé les 40 % restant.

- 4.3 L'intimé a produit une note de frais de CHF 18'869.-, dont CHF 16'970.- d'honoraires d'avocat au tarif de CHF 270.-/heure. L'appelant a réclamé pour sa part des frais et honoraires d'avocat à hauteur de CHF 15'322.30, dont CHF 14'798.70 d'honoraires au tarif plein de CHF 270.-, lesquels ont été taxés au tarif de l'assistance judiciaire par CHF 180.-/heure, soit CHF 9'135.-. Dans la procédure d'appel, les notes d'honoraires, en particulier celles déposées par l'avocat de l'intimé en première instance, ne sont pas contestées. Il convient dès lors de les admettre. Cela étant, l'appelant doit être condamné à verser à l'intimé la somme de CHF 11'321.40 à titre de dépens (60 % de CHF 18'869.-). L'intimé versera CHF 5'919.50 de dépens (40 % de CHF 14'798.70) à l'appelant. Chaque partie supporte le solde des dépens, sous réserve des dispositions relatives à l'assistance judiciaire gratuite.

5. Une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC).

Au cas particulier, l'indigence de l'appelant est démontrée par les pièces qu'il produit en appel. Etant au chômage, il touche une allocation d'environ 500 Euros par mois de Pôle Emploi et, avec son épouse également sans emploi, des prestations de la Caisse d'allocations familiales de ... de 1'142.01 Euros par mois (PJ 1 et 2 du bordereau produit par Me Yves Maître en appel). Au demeurant, l'appelant avait déjà obtenu l'assistance judiciaire gratuite en première instance.

Pour le surplus, l'appel n'est pas dénué d'emblée de toute chance de succès au vu des arguments présentés dans le mémoire d'appel, et la complexité de la cause justifie la désignation d'un mandataire d'office.

Par conséquent, l'appelant doit être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite dans la présente procédure, Me Yves Maître étant désigné à cette fin.

6. Vu le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC), les frais judiciaires et les dépens de la présente procédure doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de 9/10^{ème} et de 1/10^{ème} à la charge de l'intimé. Les honoraires des avocats sont taxés conformément à l'article 13 al. 1 litt. c de l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat (RSJU 188.61), soit en l'occurrence à 30 % des honoraires de première instance.

Sont réservées les dispositions sur l'assistance judiciaire gratuite dont bénéficie l'appelant.

PAR CES MOTIFS**LA COUR CIVILE****met**

l'appelant au bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite pour la présente procédure ;

lui désigne

Me Yves Maître en qualité de mandataire d'office ;

rejette

l'appel ;

admet partiellement

l'appel joint ; partant,

en modification du jugement de première instance

met

les frais judiciaires de première instance par CHF 6'500.- à la charge de l'appelant par CHF 3'900.-, sous réserve des dispositions relatives à l'assistance judiciaire gratuite dont il bénéficie, et à la charge de l'intimé par CHF 2'600.- ;

condamne

l'appelant à verser à l'intimé une indemnité de dépens pour la procédure de première instance à concurrence de CHF 11'321.40 ;

condamne

l'intimé à verser à l'appelant une indemnité de dépens pour la procédure de première instance à concurrence de CHF 5'919.50 ;

taxe

comme suit les dépens que Me Yves Maître, avocat d'office, peut réclamer à l'Etat pour la procédure de première instance :

- Honoraires : CHF 8'879.20 (CHF 14'798.70 ./ CHF 5'919.50) dont 2/3 :	CHF	5'919.50
- Débours :	CHF	406.40
- TVA 8 % de CHF 6'325.90	<u>CHF</u>	<u>506.10</u>
Total :	CHF	6'832.00

met

les frais de la procédure de seconde instance par CHF 5'500.- à la charge de l'appelant à raison de CHF 4'950.-, sous réserve de l'assistance judiciaire gratuite dont il bénéficie, et à la charge de l'intimé à raison de CHF 550.- ;

condamne

l'appelant à verser une indemnité de dépens de CHF 4'600.- à l'intimé, débours et TVA compris ;

condamne

l'intimé à verser une indemnité de dépens de CHF 450.- à l'appelant, TVA comprise ;

taxe

comme suit les dépens que Me Yves Maître pourra réclamer à l'Etat :

- Honoraires : CHF 4'000.- (CHF 4'450.- ./ CHF 450.-) dont 2/3 :	CHF	2'666.00
- Débours :	CHF	38.25
- TVA 8 % sur CHF 2'705.-	CHF	<u>216.40</u>
Total :	CHF	2'920.65

réserve

les droits de l'Etat et du mandataire d'office ;

informe

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

ordonne

la notification du présent arrêt :

- à l'appelant, par son mandataire, Me Yves Maître, avocat à Delémont ;
- à l'intimé, par sa mandataire, Me Béatrice Stahel, avocate à Sion ;
- au Tribunal des baux à loyer et à ferme, Tribunal de première instance, Le Château, 2900 Porrentruy.

Porrentruy, le 28 avril 2017

AU NOM DE LA COUR CIVILE

Le président :

La greffière :

Jean Moritz

Lisiane Poupon

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).