

C1 17 18

**JUGEMENT DU 16 NOVEMBRE 2018**

**Le juge I du district de Sion**

M. François Vouilloz, juge ; Mme Emmanuelle Felley, greffière,

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, demandeur, représenté par Maître M \_\_\_\_\_,

**contre**

**Y** \_\_\_\_\_, défendeur, représenté par Maître N \_\_\_\_\_.

(autres obligations)

## Procédure

**A.** Par écriture du 9 décembre 2016, la commission de conciliation en matière de bail à loyer (ci-après : CCMBL) a délivré à X \_\_\_\_\_ une autorisation de procéder.

**B.** Par action en paiement du 17 janvier 2017, Y \_\_\_\_\_ (xxx), alors représenté par Me KK \_\_\_\_\_, avocat à A \_\_\_\_\_, a ouvert action contre X \_\_\_\_\_, représenté par Me M \_\_\_\_\_, avocat à B \_\_\_\_\_, en concluant (SIO C1 17 xx) :

1. L'action en enrichissement illégitime et en revendication de X \_\_\_\_\_ est rejetée.
2. Le contrat de bail étant toujours en cours, X \_\_\_\_\_ est condamné à verser immédiatement les arriérés de loyers, soit Fr. xx'xxx.- à ce jour, intérêts à 5% l'an dès les dates d'échéance en sus,
3. X \_\_\_\_\_ est condamné à remettre en état l'objet loué.  
A défaut de remise en état dans les 30 jours, X \_\_\_\_\_ est condamné à verser à Y \_\_\_\_\_ un montant de Fr. xx'xxx.-, intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2016.
4. X \_\_\_\_\_ est condamné à rapporter les objets de la sonorisation objet du rapport du 4.7.2016 enlevés indûment.  
A défaut de rapport dans les 30 jours, il est condamné à verser à Y \_\_\_\_\_ un montant de Fr. xxxx.-, intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2016.
5. X \_\_\_\_\_ est condamné à rembourser à Y \_\_\_\_\_ les montants de Fr. x'xxx.- (facture pour l'assurance entreprise pour l'hôtellerie et la restauration) et Fr. x'xxx.- (frais de gaz), intérêts à 5% l'an dès le 25 mai 2016.
6. La caution de Fr. xx'xxx. - est attribuée à Y \_\_\_\_\_.
7. Les frais et dépens sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.

L'affaire est entrée lors de la permanence du juge xxx, lequel s'est récusé. Eu égard à la difficulté de la cause, elle a été attribuée au juge xxx.

**C.** Par ordonnance du 19 janvier 2017, le tribunal a imparti un délai de 10 jours à Me KK \_\_\_\_\_ pour déposer l'avance de xx'xxx fr.

Le 23 janvier 2017, Me M \_\_\_\_\_ a requis la suspension de la cause. Le 26 janvier 2017, Y \_\_\_\_\_ a déposé une détermination, demandant notamment la communication de la cause traitée par la juge xxx. Le 27 janvier 2017, l'architecte Y \_\_\_\_\_ a encore déposé une détermination. Le 30 janvier 2017, le tribunal a confirmé le délai pour le dépôt de l'avance. Le 30 janvier 2017, Me KK \_\_\_\_\_ a déclaré ne plus représenter Y \_\_\_\_\_. Le même jour, Me M \_\_\_\_\_ a encore requis la suspension de la cause. Le 31 janvier 2017, le tribunal a à nouveau confirmé le délai pour le dépôt de l'avance. Le même jour, Y \_\_\_\_\_ a déposé un « recours » contre l'écriture de Me M \_\_\_\_\_, relevant son caractère hors délai.

Le 2 février le tribunal a imparti un dernier délai de 10 jours pour le dépôt de l'avance, en ces termes :

Vous n'avez pas fourni l'avance dans le délai qui vous a été fixé.

En conséquence, nous vous impartissons un **dernier délai de dix jours**, courant dès réception de la présente, pour verser le montant précisé dans la facture.  
Faute de paiement, l'article 101 alinéa 3 du Code de procédure civile (CPC) sera applicable et il ne sera pas entré en matière sur votre demande ou votre requête.

Le 2 février 2017, Me M \_\_\_\_\_ s'est déterminé sur le « recours » de Y \_\_\_\_\_.  
Le 6 février 2017, Y \_\_\_\_\_ a encore déposé une détermination. Le 7 février 2017, le tribunal a indiqué que la cause SIO C1 17 xxx n'était pas suspendue et que les délais impartis étaient maintenus. Le 8 février 2017, Me M \_\_\_\_\_ s'est encore déterminé. Le 9 février 2017, le tribunal a derechef indiqué que la cause SIO C1 17 xxx n'était pas suspendue et s'est référé à son écriture du 7 février 2017.

**D.** Entretemps, par action en enrichissement illégitime du 20 janvier 2017, remis à la poste le vendredi 20 janvier 2017 (xxx - Postpac Economy) X \_\_\_\_\_, représenté par Me M \_\_\_\_\_, a ouvert action contre Y \_\_\_\_\_, alors représenté par Me KK \_\_\_\_\_, en concluant (C1 17 xxx) :

- 5.1. L'action en enrichissement illégitime de X \_\_\_\_\_ est admise.
- 5.2. Y \_\_\_\_\_ est condamné à restituer à X \_\_\_\_\_ la somme de Fr. xx'xxx.--, intérêts à 5% l'an en sus depuis le 6 juin 2016, à titre de caution locative.
- 5.3. Y \_\_\_\_\_ est condamné à restituer à X \_\_\_\_\_ la somme de Fr.xxxx.- intérêts à 5% l'an en sus de le 1er octobre 2014, à titre de loyers perçus indûment par Y \_\_\_\_\_ depuis le 14 octobre 2014 jusqu'au 28 février 2015.
- 5.4. Y \_\_\_\_\_ est condamné à restituer à X \_\_\_\_\_ la somme de Fr.xxxx.- intérêts à 5% l'an en sus depuis le 1er septembre 2015, à titre de loyers perçus indûment par Y \_\_\_\_\_ depuis le 1er septembre 2015 jusqu'au 6 juin 2016.
- 5.5. X \_\_\_\_\_ se réserve le droit de revoir à la hausse ses conclusions 5.3 et 5.4 dès qu'il sera en mesure de le faire, soit après la seconde expertise complémentaire menée par C \_\_\_\_\_ dans la cause C2 16 xxx (art. 85 al. 2 CPC).
- 5.6. Une équitable indemnité allouée à X \_\_\_\_\_, pour ses frais d'intervention à titre de dépens pour la procédure de conciliation, est mise à la charge de Y \_\_\_\_\_.
- 5.7. Une équitable indemnité allouée à X \_\_\_\_\_, pour ses frais d'intervention à titre de dépens pour la procédure au fond, est mise à la charge de Y \_\_\_\_\_.
- 5.8. Tous les frais de décisions et de procédures y compris ceux relatifs à la procédure référenciée C216 xxx, sont supportés par Y \_\_\_\_\_.

L'envoi du 20 janvier 2017 a été distribué au tribunal par la poste le mardi 24 janvier 2017 (xxx - Postpac Economy). L'affaire est entrée lors de la permanence du juge xxx, lequel s'est également récusé en raison de la cause SIO C1 17 xxx. Eu égard à la difficulté de la cause, la nouvelle cause a été attribuée au juge xxx. Le 26 janvier 2017, Y \_\_\_\_\_ s'est déterminé, pour que la cause soit renvoyée à la juge xxx de D \_\_\_\_\_.

**E.** Entretemps, le 1<sup>er</sup> février 2017, par requête de mesures superprovisionnelles urgentes, Y \_\_\_\_\_ a conclu à l'encontre de X \_\_\_\_\_, représenté par Me M \_\_\_\_\_ (C2 17 xxx) :

1. La requête de mesures superprovisionnelles urgentes est admise sans restriction.

2. La saisie immédiate des pièces, notamment notifications postales, prouvant l'envoi du 20 janvier 2017 et la preuve de notification de la Commission de conciliation au 2 décembre 2016.
3. Au vu des conditions aucune demande de sûretés requises
4. Les frais et dépens sont à la charge de la partie adverse qui a provoqué le dommage irréparable.
5. Tous droits sans exceptions demeurent réservés.

Le 6 février 2017, Y \_\_\_\_\_ s'est déterminé, Me M \_\_\_\_\_ s'est également déterminé.

Le 7 février 2017, le tribunal a confirmé que la cause C1 17 xxx n'était pas suspendue.

Le 8 février 2017, Me M \_\_\_\_\_ s'est encore déterminé.

Par décision du 9 février 2017, le tribunal a prononcé (SIO C2 17 xxx) :

1. La requête de mesures provisionnelles est rejetée.
2. Les frais judiciaires, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.
3. Y \_\_\_\_\_, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice, versera à X \_\_\_\_\_ une indemnité de 300 fr. à titre de dépens.

**F.** Le 13 février 2017, Y \_\_\_\_\_ a encore déposé une détermination, demandant notamment que la demande d'avance de frais de xx'xxx fr. soit reportée sur la créance étatique à son encontre. Y \_\_\_\_\_ n'a pas déposé l'avance dans les délais impartis.

Le 15 février 2017, le tribunal a prononcé (C1 17 xxx) :

1. Il n'est pas entré en matière sur la demande.
2. La cause SIO C1 17 xxx est rayée du rôle.
3. Les frais de justice, par 300 fr., sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.
4. Y \_\_\_\_\_ versera 300 fr. à X \_\_\_\_\_, à titre de dépens.

**G.** Le 16 février 2017, le tribunal a notamment confirmé que la cause C1 17 xxx n'était pas suspendue, que les délais impartis étaient maintenus et que Y \_\_\_\_\_ avait la capacité d'ester en justice. La décision n'a pas fait l'objet d'un recours. Le 20 février Me M \_\_\_\_\_ s'est déterminé. Le 21 février 2017, le tribunal a encore confirmé que la cause C1 17 xxx n'était pas suspendue et que les délais impartis étaient maintenus.

Le 28 février 2017, le tribunal a impartit un dernier délai de 10 jours pour le dépôt de la réponse.

Le 10 mars 2017, Y \_\_\_\_\_ a notamment conclu au rejet de l'action du 20 janvier 2017. Comme l'écriture n'était pas conforme aux exigences du CPC, un unique délai de 10 jours a été impartit le 13 mars 2017 à Y \_\_\_\_\_ pour le dépôt d'une écriture conforme aux exigences de CPC.

H. Le 20 mars 2017, Y \_\_\_\_\_ a déposé un mémoire-réponse en concluant :

1. Le présent mémoire réponse est admis.
2. L'action en enrichissement illégitime est déclarée irrecevable puisque tardive.
3. L'action en enrichissement illégitime de X \_\_\_\_\_ est rejetée.
4. Il est donné ordre à X \_\_\_\_\_ de verser les montants des loyers en souffrance :
  - a) Frs. xx'xxx.-- qui correspond à 11 mois et 15 jours de loyers dus, intérêts à 5 % l'an en sus dès le mois d'avril 2016.
5. Tous les frais sans exception sont à la charge de X \_\_\_\_\_.
6. Tous droits sans exceptions sont réservés.

Le 27 mars 2017, le tribunal a imparté un délai de 30 jours à Me M \_\_\_\_\_ pour le dépôt de sa réplique. Le même jour, le tribunal a imparté un délai de 10 jours à Y \_\_\_\_\_ pour le dépôt de l'avance de xx'xxx fr. (demande reconventionnelle), à peine de défaut. Le 7 avril 2017, Y \_\_\_\_\_ s'est déterminé. Le 10 avril 2017, le tribunal a imparté un dernier délai de 10 jours à Y \_\_\_\_\_ pour le dépôt de l'avance (art. 101 al. 3 CPC). Le 21 avril 2017, Y \_\_\_\_\_ s'est déterminé. A la requête de Me M \_\_\_\_\_, le délai pour le dépôt de la réplique a été prolongé de 30 jours, le 28 avril 2017. Le 1<sup>er</sup> mai 2017, Me M \_\_\_\_\_ a requis qu'il ne soit pas entré en matière sur la demande reconventionnelle (de xx'xxx fr.) de Y \_\_\_\_\_, en raison de l'absence d'avances par ce dernier.

Y \_\_\_\_\_ n'a pas déposé l'avance requise dans les délais impartis. Pour cette raison, par jugement du 12 mai 2017, le tribunal n'est pas entré en matière sur la demande reconventionnelle de Y \_\_\_\_\_.

Le 23 mai 2017, Me M \_\_\_\_\_ a déposé son mémoire-réplique et a précisé ses conclusions :

- 5.1. L'action en enrichissement illégitime de X \_\_\_\_\_ est admise.
- 5.2. Y \_\_\_\_\_ est condamné à restituer à X \_\_\_\_\_ la somme de Fr. xx'xxx.-, intérêts à 5% l'an en sus depuis le 6 juin 2016, à titre de caution locative.
- 5.3. Y \_\_\_\_\_ est condamné à restituer à X \_\_\_\_\_ la somme de Fr. xxxx.- intérêts à 5% l'an en sus de le 1er octobre 2014, à titre de loyers perçus indûment par Y \_\_\_\_\_ depuis le 14 octobre 2014 jusqu'au 28 février 2015.
- 5.4. Y \_\_\_\_\_ est condamné à restituer à X \_\_\_\_\_ la somme de Fr. xxxx.- intérêts à 5% l'an en sus depuis le 1er septembre 2015, à titre de loyers perçus indûment par Y \_\_\_\_\_ depuis le 1er septembre 2015 jusqu'au 6 juin 2016.
- 5.6. Une équitable indemnité allouée à X \_\_\_\_\_, pour ses frais d'intervention à titre de dépens pour la procédure de conciliation, est mise à la charge de Y \_\_\_\_\_.
- 5.7. Une équitable indemnité allouée à X \_\_\_\_\_, pour ses frais d'intervention à titre de dépens pour la procédure C1 17 xxx ainsi que pour celle C2 16 xxx (procédure de preuves à futur), est mise à la charge de Y \_\_\_\_\_.
- 5.8. Tous les frais de décisions et de procédures concernant les procédures C1 17 xxx et C2 16 xxx236 sont supportés par Y \_\_\_\_\_.

Le 24 mai 2017, un délai de 30 jours a été imparté à Y \_\_\_\_\_ pour qu'il dépose sa duplique. Le 23 juin 2017, le tribunal a indiqué à Me M \_\_\_\_\_ que la décision prononcée le 12 mai 2017 dans la cause SIO C1 17 xxxX \_\_\_\_\_ c. Y \_\_\_\_\_

(demande reconventionnelle de Y \_\_\_\_\_) n'avait pas fait l'objet d'un appel ou d'un recours au tribunal cantonal et était par conséquent exécutoire. Le 26 juin 2017, le tribunal a imparti un dernier délai de 10 jours à Y \_\_\_\_\_ pour déposer sa duplique, à la suite de son écriture du 22 juin 2017. Le 7 juillet 2017, le tribunal a imparti un délai de 30 jours à Y \_\_\_\_\_ pour déposer sa duplique, à la suite de son écriture du même jour, afin qu'il puisse être représenté par un avocat. Le 23 août 2017, Me N \_\_\_\_\_ a informé le tribunal de D \_\_\_\_\_ qu'il représentait les intérêts de Y \_\_\_\_\_. Le 24 août 2017, le tribunal a imparti un délai de 20 jours à Me N \_\_\_\_\_ pour qu'il dépose la duplique, à la suite de son écriture du 23 août 2017.

Le 5 septembre 2017, le tribunal a transmis un CD contenant la copie du dossier C1 17 xxx à Me N \_\_\_\_\_, à la suite de son écriture du 1<sup>er</sup> septembre 2017. Le 5 septembre 2017, Me N \_\_\_\_\_ a demandé à ce que ledit dossier soit adressé au tribunal \_\_\_\_\_ de E \_\_\_\_\_ pour consultation. Le 11 septembre 2017, Me N \_\_\_\_\_ a adressé sa duplique au tribunal, en concluant au rejet de l'action avec suite des frais et dépens. Le 12 septembre 2017, le tribunal a imparti un délai de 5 jours aux parties pour qu'elles indiquent leurs disponibilités pour les débats d'instruction. Le 15 septembre 2017, le tribunal a cité les parties aux débats d'instruction.

I. Le 18 octobre 2017, lors des débats d'instruction, le demandeur a confirmé ses conclusions du mémoire-réplique du 23 mai 2017, et le défendeur celles de son mémoire-duplique du 11 septembre 2017. Le 19 octobre 2017, le tribunal a imparti un délai de 10 jours à F \_\_\_\_\_ (anciennement G \_\_\_\_\_) pour produire l'entier du dossier de Y \_\_\_\_\_, concernant la couverture RC du local H \_\_\_\_\_. Le même jour, il a requis du tribunal cantonal la transmission du dossier TC C1 17 xxx, et de la juge IV du dossier SIO C2 16 xxx. Le 20 octobre 2017, le tribunal cantonal a indiqué que le dossier demandé figurait dans le dossier SIO C2 17 xxx de la juge xxx. Le même jour, la juge IV a transmis le dossier SIO C2 16 xxx. Le 23 octobre 2017, le tribunal a requis la transmission du dossier SIO C2 17 xxx par la juge xxx. Le 25 octobre 2017, la juge xxx a transmis ledit dossier. Le 26 octobre 2017, F \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'y avait aucune couverture d'assurance RC pour le local H \_\_\_\_\_. Le 6 novembre 2017, Me M \_\_\_\_\_ a requis du tribunal la production par F \_\_\_\_\_ des copies de toutes les polices d'assurances de Y \_\_\_\_\_, ainsi que la copie du dossier relatif au sinistre de la RC professionnelle. Le 7 novembre 2017, le tribunal a requis lesdits documents auprès de F \_\_\_\_\_. Le 13 novembre 2017, ladite assurance a transmis l'ensemble des documents requis. Le 15 novembre 2017, Me M \_\_\_\_\_ a requis du

tribunal la transmission des copies des polices d'assurance, les deux dossiers des sinistres. Le tribunal a imparti un délai de détermination de 3 jours à Me N \_\_\_\_\_. Le 16 novembre 2017, Me N \_\_\_\_\_ s'est déterminé, et a complété son écriture, le 20 novembre 2017. Le 20 novembre 2017, Me M \_\_\_\_\_ a demandé une prolongation de délai pour le dépôt des questionnaires à l'intention des parties et des témoins. Le 21 novembre 2017, le délai a été prolongé de 15 jours. Le 6 décembre 2017, l'étude de Me M \_\_\_\_\_ a demandé une nouvelle prolongation de délai de 30 jours pour transmettre lesdits questionnaires. Le 6 décembre 2017, le tribunal a prolongé le délai de 30 jours. Le 18 décembre 2017, l'étude de Me M \_\_\_\_\_ a demandé une prolongation de délai jusqu'au 5 février 2018. Le 19 décembre 2017, le tribunal a prolongé le délai au 5 février 2018. Le 19 décembre 2017, Me N \_\_\_\_\_ a requis que X \_\_\_\_\_ choisisse un nouveau mandataire, eu égard au principe de célérité. A cet effet, le 27 décembre 2017, X \_\_\_\_\_ a adressé une écriture au tribunal.

Le 10 janvier 2018, Me I \_\_\_\_\_ a indiqué être le nouveau mandataire de X \_\_\_\_\_, et a demandé la transmission du dossier pour consultation. Le 15 janvier 2018, Me N \_\_\_\_\_ a adressé une écriture au tribunal. Le 16 janvier 2018, Me N \_\_\_\_\_ a adressé une écriture, relative à un fait nouveau. Le 17 janvier 2018, un délai de 10 jours a été imparti au demandeur pour se déterminer. Le 29 janvier 2018, Me I \_\_\_\_\_ s'est déterminé. Le 30 janvier 2018, le tribunal a imparti un délai de 10 jours à Me N \_\_\_\_\_. Le 12 février 2018, Me N \_\_\_\_\_ a demandé une prolongation de délai de 10 jours, qui lui a été accordée le 13 février 2018. Le 22 février 2018, Me N \_\_\_\_\_ s'est déterminé. Le 23 février 2018, un délai de détermination de 10 jours a été imparti à Me I \_\_\_\_\_. Le 8 mars 2018, Me I \_\_\_\_\_ a renoncé à se déterminer. Le 6 février 2018, le tribunal a imparti un délai de 20 jours à Me I \_\_\_\_\_ pour déposer les questionnaires pour les parties et les témoins. Le 27 février 2018, Me I \_\_\_\_\_ a demandé une prolongation de délai de 20 jours au tribunal, qui lui a été accordée le 28 février 2018. Le 8 février 2018, Me N \_\_\_\_\_ a adressé une écriture au tribunal relative à un fait nouveau. Le 5 mars 2018, Me N \_\_\_\_\_ a adressé une écriture demandant au tribunal de D \_\_\_\_\_ de refuser toute nouvelle demande de prolongation de délai de Me I \_\_\_\_\_ pour le dépôt des questionnaires des parties et des témoins. Le 15 mars 2018, Me M \_\_\_\_\_ a adressé une écriture au tribunal confirmant être le mandataire de X \_\_\_\_\_, et demandant une prolongation de délai de 30 jours pour déposer les questionnaires pour les parties et les témoins. Le 16 mars 2018, Me I \_\_\_\_\_ a informé le tribunal que Me M \_\_\_\_\_ reprenait la défense des intérêts de X \_\_\_\_\_. Le 30 mars 2018, Me M \_\_\_\_\_ a adressé les questionnaires pour les parties et les témoins.

Le 17 avril 2018, le tribunal a imparti un délai de 5 jours aux parties pour indiquer leurs disponibilités pour fixer la séance d'auditions des témoins et des parties. Le 18 avril 2018, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué ses disponibilités. Le 23 avril 2018, Me N \_\_\_\_\_ a indiqué ses disponibilités. Le 25 avril 2018, le tribunal a cité les témoins pour leurs auditions. Le 2 mai 2018, le tribunal a demandé aux parties et aux témoins de se faire délier de leurs secrets professionnels, de fonction ou autres par les personnes ou autorités compétentes.

**J.** Le 5 juin 2018, le tribunal a entendu J \_\_\_\_\_, K \_\_\_\_\_, L \_\_\_\_\_ et O \_\_\_\_\_ de P \_\_\_\_\_ en qualité de témoin, ainsi que les parties.

Le 20 juin 2018, Me N \_\_\_\_\_ a déposé les pièces requises par le tribunal de Sion, lors de l'audience du 5 juin 2018. Le 21 juin 2018, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué ne pas avoir de document à déposer.

Le 20 août 2018, le tribunal a requis des parties leurs disponibilités en octobre et novembre 2018. Sur propositions des parties, le 30 août 2018, le tribunal a fixé les débats principaux (plaidoiries finales) au jeudi 8 novembre 2018. Le 20 septembre 2018, Me M \_\_\_\_\_ a demandé de reporter la séance, laquelle a été annulée. Le 24 septembre 2018, le tribunal a requis des parties leurs disponibilités en novembre et décembre 2018. Sur propositions des parties, le 27 septembre 2018, le tribunal a fixé les débats principaux (plaidoiries finales) au vendredi 16 novembre 2018.

Le 23 octobre 2018, Me N \_\_\_\_\_ a déposé le jugement du 16 octobre 2018 (SIO P1 18 xxx). Le 26 octobre 2018, Me M \_\_\_\_\_ a indiqué que le jugement avait été entrepris. Le 5 novembre 2018, Me N \_\_\_\_\_ a indiqué qu'à sa connaissance aucun appel n'avait été déposé.

**K.** Lors des débats du 16 novembre 2018, Me M \_\_\_\_\_ a maintenu les conclusions de son mémoire-réplique et a déposé un décompte (xxxx fr. ).

Me N \_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

## Faits

1. Le 30 juillet 2014, une décision d'autorisation d'exploiter a été rendue par le conseil municipal de D \_\_\_\_\_ en faveur de X \_\_\_\_\_, qui a été autorisé à exploiter une xxx sous l'enseigne H \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_ (p. 27 s.). Le 20 janvier 2015, X \_\_\_\_\_ a été inscrit au Registre du commerce en raison individuelle en vue de l'exploitation de H \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ (ci-après : H \_\_\_\_\_), route xxx, 1950 D \_\_\_\_\_ (p. 29).

2. Le propriétaire desdits locaux est Y \_\_\_\_\_, architecte (Y \_\_\_\_\_, R 109, p. 614) et décorateur d'intérieur. Y \_\_\_\_\_ exploite en outre une entreprise individuelle sous la raison de commerce Q \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ (ci-après : Q \_\_\_\_\_), de siège social à D \_\_\_\_\_, depuis le 30 juillet 2014 (p. 30). Q \_\_\_\_\_ est une entreprise générale de construction, de rénovation, (p. 30). Le restaurant se trouvant au dessus du H \_\_\_\_\_ appartient également à Y \_\_\_\_\_. La société R \_\_\_\_\_ Sàrl loue les locaux à Y \_\_\_\_\_ (p. 31). J \_\_\_\_\_ et S \_\_\_\_\_ sont les associés gérants de R \_\_\_\_\_ Sàrl (p. 31).

3. Selon X \_\_\_\_\_, des défauts affectent le restaurant depuis quelques années. En effet, des dégâts d'eau ainsi que de fortes odeurs ont nui à l'activité commerciale du R \_\_\_\_\_ Sàrl. Selon le demandeur, des fuites d'eau sont survenues dans les locaux du H \_\_\_\_\_, à la suite des dégâts d'eau du xxx. Des odeurs se sont également fait sentir dans le H \_\_\_\_\_, déjà en octobre 2014 (X \_\_\_\_\_, R. 72, p. 609), ce que Y \_\_\_\_\_ conteste (Y \_\_\_\_\_, R. 111, p. 614). Malgré les interpellations de R \_\_\_\_\_ Sàrl et de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ n'avait pas remédié aux défauts invoqués (p. 36 ss ; X \_\_\_\_\_, R. 73, p. 609). En réalité, les locataires de R \_\_\_\_\_ Sàrl n'ont pas constaté de défauts dans le xxx, ni des odeurs nauséabondes, ni des dégâts d'eau, hormis des petites coulures lors de la construction du dessus. Ils affirment qu'ils n'ont pas eu besoin d'avertir Y \_\_\_\_\_ de cela. Selon J \_\_\_\_\_ et le défendeur, il y a eu un petit dégât d'eau dans le H \_\_\_\_\_ (J \_\_\_\_\_, R. 1 à 6, p. 600 s. ; Y \_\_\_\_\_, R. 113 et R. 114, p. 614).

4. Selon le défendeur, un premier contrat de bail a été conclu avec X \_\_\_\_\_ et T \_\_\_\_\_, le 19 mai 2014 (p. 289 ss ; p. 291). Un inventaire exhaustif documenté par photos était annexé au bail (p. 291 ; p. 292 ; p. 293 ss). Selon cet inventaire, le

matériel mobilier, d'une valeur de xxx'xxx fr., a été mis à disposition par le bailleur pour l'exploitation de la chose louée, sans aucune contre-partie financière ; il était compris dans la location (p. 291 ; p. 292 ; p. 293 ss). Selon le défendeur, conformément au plan d'affectation, dont X \_\_\_\_\_ a eu connaissance lors de la demande d'exploitation de la xxx à son nom, celle-ci a une surface de xxx m2 et de xxx m2 de places de parc, à savoir environ xxx m2 (p. 304 ; p. 305 s.). Selon le défendeur, Y \_\_\_\_\_ a consenti un délai de mise en place des locataires, à savoir une mise à disposition gratuite des locaux durant plus de trois mois, à savoir jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2014, date de la prise d'effet du bail. Cette allégation n'est pas établie (p. 292).

Selon le défendeur, durant lesdits trois mois, les locataires ont effectué un certain nombre de travaux auxquels le bailleur n'avait pas donné son accord (Y \_\_\_\_\_, R. 117, p. 615). Selon le défendeur, lesdits travaux ont été effectués avec peu de soin et avec du matériel inadéquat (p. 177 ss ; expertise C \_\_\_\_\_). Cette allégation n'est pas établie (p. 292).

Selon le défendeur, le 15 octobre 2014, une convention de résiliation de bail entre le bailleur et les locataires X \_\_\_\_\_ et T \_\_\_\_\_ a été signée, à la suite des divergences entre les deux locataires, avec comme condition la conclusion d'un nouveau contrat de bail avec uniquement X \_\_\_\_\_ comme locataire, et prenant effet le 15 octobre 2014 (p. 307 ; p. 308 ss ; Y \_\_\_\_\_, R. 115, p. 615). Ledit inventaire, ainsi que les photos, étaient également joints audit contrat de bail (p. 312).

La veille, le 14 octobre 2014, X \_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux avec Y \_\_\_\_\_ pour un montant de xxx fr. par mois, portant sur une surface exploitable d'environ xxx m2, relative aux locaux de la xxx (p. 32 ss). Dix places de parc extérieures figuraient sur le contrat de bail à loyer comme dépendances de la xxx (p. 32 ss). Lesdites places de parc n'étaient pas indiquées dans la surface de xxx m2 exploitable du contrat de bail (p. 32 ss). Une caution locative de xx'xxx fr. a été versée en cash par X \_\_\_\_\_ en faveur de Y \_\_\_\_\_ (p. 32 ss ; p. 119).

**5.** Avant la signature du contrat de bail du 14 octobre 2014, le 6 octobre 2014, Me U \_\_\_\_\_ a adressé un courrier sous pli recommandé et pli simple à Y \_\_\_\_\_ concernant le H \_\_\_\_\_ (p. 36 ss). X \_\_\_\_\_ s'était adjoint les services de cette avocate, afin de notifier à Y \_\_\_\_\_ tous les défauts constatés à l'époque (p. 36 ss).

6. Le 14 octobre 2014, aucun état des lieux spécifique n'a été établi lors de l'entrée de X \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 74, p. 609). Y \_\_\_\_\_ conteste cela ; selon lui, un état des lieux n'était pas nécessaire, en raison de la convention de résiliation de bail du 15 octobre 2014. Des photos ont été prises lors de l'état des lieux (Y \_\_\_\_\_, R. 115, p. 615). Selon le demandeur, le locataire ayant précédé X \_\_\_\_\_ avait quitté le H \_\_\_\_\_, à la suite d'une xxx qui avait défrayé la chronique. Une liste des travaux à entreprendre et des défauts à éliminer avait été réalisée par X \_\_\_\_\_ (p. 36 ss). X \_\_\_\_\_ avait entrepris de rafraîchir les peintures du H \_\_\_\_\_, d'y poser du carrelage neuf vers le bar, de remplacer la porte de bureau, d'installer des barrières de sécurité dans les escaliers menant aux WC, et de réparer la cabine du xxx (X \_\_\_\_\_, R. 75, p. 609). En particulier, les mains courantes, le pose-pieds du bar, la barre de la xxx, une séparation métallique placée entre la xxx et le passage pour aller aux toilettes, seraient restés dans la xxx (X \_\_\_\_\_, R. 89, p. 610). Il a également entrepris des travaux à l'arrière bar ; il a posé un carrelage décoratif avec l'exposition des xxx, ainsi qu'une partie des lumières décoratives où il y avait les tables (X \_\_\_\_\_, R. 89, p. 610). Tous ces travaux ont été entrepris et payés par X \_\_\_\_\_ sans participation du bailleur. Les rénovations de peinture et de décoration de l'entier de la xxx ont été payées par T \_\_\_\_\_, l'ancien associé de X \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 75, p. 609 ; X \_\_\_\_\_, R. 89, p. 610). Y \_\_\_\_\_ avait participé uniquement aux frais de la ventilation (X \_\_\_\_\_, R. 76 et R. 77, p. 609). Selon le défendeur, certains défauts figurant dans la liste exhaustive du 6 octobre 2014 ont été éliminés par X \_\_\_\_\_, ou à tout le moins de manière provisoire.

Y \_\_\_\_\_ affirme n'avoir pas entrepris de travaux, puisque X \_\_\_\_\_ prenait la continuité du bail conclu avec T \_\_\_\_\_ et lui-même aux mêmes conditions (Y \_\_\_\_\_, R. 117, p. 615).

7. X \_\_\_\_\_ dit avoir exploité la xxx H \_\_\_\_\_ d'octobre 2014 à fin février 2015. Selon le demandeur, durant ces cinq mois, il s'est acquitté d'un loyer mensuel de xxxx fr. en faveur de Y \_\_\_\_\_. Pour la dernière période de location, X \_\_\_\_\_ entend récupérer à tout le moins xxxx fr. (xx'xxxx fr.) eu égard à l'enrichissement de Y \_\_\_\_\_. Selon le demandeur, des loyers surfaits ont été payés par X \_\_\_\_\_ au pro rata d'une surface commerciale de xxx m<sup>2</sup> (p. 177 ss). Les dimensions de la surface commerciale, soit xxx m<sup>2</sup>, ont été inscrites à la main par Y \_\_\_\_\_ sur ledit contrat (Y \_\_\_\_\_, R. 123, p. 616). Selon l'expertise de l'architecte C \_\_\_\_\_, ladite surface ne représentait en réalité que xxx m<sup>2</sup> (p. 177

ss ; p. 389 ss). Y \_\_\_\_\_ a confirmé que les xxx m2 comprennent également les dix places de parc, de xxx m2. Il a ajouté que X \_\_\_\_\_ connaissait bien la surface commerciale, car il l'avait louée à trois reprises (Y \_\_\_\_\_, R. 124, p. 616). Y \_\_\_\_\_ a affirmé n'avoir pas trompé intentionnellement X \_\_\_\_\_ quant à la surface exploitable (Y \_\_\_\_\_, R. 124, p. 616).

Eu égard aux deux premiers baux à loyer, X \_\_\_\_\_ a indiqué ne pas gagner sa vie avec la xxx (X \_\_\_\_\_, R. 98, p. 612).

En octobre 2014, Y \_\_\_\_\_ a effectué certains travaux de grandes ampleurs dans le centre Y \_\_\_\_\_. Des conduites d'égout ont été déplacées. Cette problématique a touché tout le bâtiment. Une autorisation de la Ville de D \_\_\_\_\_ a été demandée pour procéder aux travaux d'aménagement, qui ont été immédiatement réalisés. Le 17 décembre 2014, la Ville de D \_\_\_\_\_ a certifié que les travaux étaient faits. Ces travaux n'ont pas seulement touché la xxx, mais également les dépôts de peinture et ont modifié les grilles (Y \_\_\_\_\_, R. 111, p. 614). Le chauffage a également été révisé à ce moment-là (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 616).

**8.** De mars 2015 au 31 août 2015, le H \_\_\_\_\_ a été exploité par L \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 78, p. 609 ; L \_\_\_\_\_, R. 17, p. 603 ; Y \_\_\_\_\_, R. 119, p. 615), conformément au souhait de Y \_\_\_\_\_ (L \_\_\_\_\_, R. 17, p. 603 ; p. 313 ss. ; p. 315). Un contrat de bail écrit a été conclu entre L \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ (L \_\_\_\_\_, R. 36, p. 604). Son loyer était de xxxx fr. par mois (L \_\_\_\_\_, R. 21, p. 603). Selon L \_\_\_\_\_, ledit loyer lui paraissait un peu cher eu égard au travail effectué (L \_\_\_\_\_, R. 39, p. 604). Il n'a jamais été discuté entre Y \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ de la surface commerciale de la xxx (L \_\_\_\_\_, R. 22, p. 603). Elle ne figurait pas sur ledit contrat (L \_\_\_\_\_, R. 37 et R 38, p. 604). Selon Y \_\_\_\_\_, la surface commerciale figurait sur le contrat de bail, soit xxx m2 la xxx et xxx m2 les places de parc (p. 669 ss). Y \_\_\_\_\_ avait expliqué à L \_\_\_\_\_ qu'il y avait dix places extérieures pour la xxx et qu'après minuit, il pouvait utiliser les dix places du xxx (Y \_\_\_\_\_, R. 143, p. 618). L \_\_\_\_\_ lui aurait dit de reprendre le bail aux mêmes conditions que X \_\_\_\_\_, pour cinq ans (Y \_\_\_\_\_, R. 143, p. 618 s. ; p. 669 ss). La surface commerciale figurant sur le contrat de bail était de xxx m2 à xxx m2, car il pouvait déposer du matériel à l'arrière, notamment des caisses vides d'environ xxx à xxx m2 (Y \_\_\_\_\_, R. 144, p. 619). En outre, un inventaire, ainsi que les photos, étaient joints au contrat de bail (p. 315 ; p. 669 ss). Selon ledit inventaire, le

locataire s'engageait à maintenir le matériel et remplacer tout élément manquant ou défectueux à ses propres frais (p. 315 ; p. 669 ss).

Le 26 février 2015, une reconnaissance de dettes a été signée entre L \_\_\_\_\_ et T \_\_\_\_\_ d'une part, et X \_\_\_\_\_ d'autre part, selon laquelle les deux premiers reconnaissaient devoir au second xx'xxx fr., versés en espèce par X \_\_\_\_\_, à titre de prêt le 26 février 2015 (p. 316). En outre, selon ladite reconnaissance de dette, en cas de non-paiement du montant au créancier, le bail conclu par L \_\_\_\_\_ avec Y \_\_\_\_\_ serait annulé, et la xxx H \_\_\_\_\_ serait reprise par X \_\_\_\_\_ (p. 316 ; X \_\_\_\_\_, R. 99, p. 612).

Selon le demandeur, L \_\_\_\_\_ peut attester des défauts survenus dans le cadre de son exploitation et qui se sont aggravés au fil du temps. Selon le demandeur, malgré les interpellations de L \_\_\_\_\_ à l'endroit du bailleur Y \_\_\_\_\_, ce dernier n'avait pas entrepris les travaux de réfection. Lors de son exploitation du H \_\_\_\_\_, L \_\_\_\_\_ avait constaté quelques odeurs de temps en temps. Il en a fait part à Y \_\_\_\_\_ qui a diminué lesdits défauts (L \_\_\_\_\_, R. 17 à 20, p. 603). En outre, une fois, une inondation est survenue depuis le haut, c'est-à-dire au rez-de-chaussée, et le plafond est tombé un peu (L \_\_\_\_\_, R. 23, p. 603). Le propriétaire allait réparer le dommage, mais lorsque L \_\_\_\_\_ est parti de la xxx, cela n'avait pas encore été fait (L \_\_\_\_\_, R. 24, p. 603). L \_\_\_\_\_ avait également constaté des fissures sur le plafond de la xxx, en raison de l'inondation (L \_\_\_\_\_, R. 25, p. 603). L \_\_\_\_\_ n'a pas été indemnisé pour le nettoyage des locaux à la suite de l'inondation (L \_\_\_\_\_, R. 26, p. 603).

Au début juin 2015, un cambriolage a eu lieu dans la xxx. Les intrus ont répandu des extincteurs à poudre dans tout le local. A la suite de cet évènement, un nettoyage complet a été effectué par une entreprise de nettoyage. Les dégâts résultant du cambriolage ont été réparés, hormis l'entrée. En outre, L \_\_\_\_\_ a affirmé que le xxx fonctionnait parfaitement lors de sa sortie des locaux et que le système d'éclairage n'avait aucun problème (L \_\_\_\_\_, R. 27 à 33, p. 604 ; Y \_\_\_\_\_, R. 118, p. 615). Il a constaté un problème avec le chauffage qui a été réglé (L \_\_\_\_\_, R. 42, p. 605). Le plafond fissuré, et les deux à trois carrelages manquant par terre, ainsi que le tour de la porte d'entrée, resté sans être réparé à la suite du cambriolage, n'ont pas gêné L \_\_\_\_\_ lors de son exploitation de la xxx (L \_\_\_\_\_, R. 33 à R. 35, p. 604).

Toujours en juin 2015, le bailleur affirme avoir effectué des travaux pour un montant de xxxx fr. pour le bon fonctionnement des installations du H \_\_\_\_\_. Selon lui, il était prévu contractuellement que lesdits travaux soient effectués par le locataire (p. 315 ; p. 327). En particulier, certains travaux ont été effectués avant le début du nouveau bail conclu avec X \_\_\_\_\_, le 31 août 2015 (cf. ci-après). Les premiers travaux portaient sur une fuite à la suite de la rupture d'une machine à glaçons du xxx. Une partie de l'eau était descendue dans la xxx. Les deuxièmes travaux portaient sur des dégâts commis lors dudit cambriolage (Y \_\_\_\_\_, R. 117, p. 615). Selon le défendeur, le local était absolument propre, fraîchement nettoyé et tous les systèmes audio avaient été révisés (Y \_\_\_\_\_, R. 118, p. 615). En effet, l'entreprise V \_\_\_\_\_ a effectué le nettoyage complet après le sinistre (p. 654 s.).

Selon le demandeur, Y \_\_\_\_\_ aurait déclaré divers sinistres à la G \_\_\_\_\_, son assureur RC du H \_\_\_\_\_ (p. 479 ss). Il aurait perçu certaines indemnités en vue de la réfection desdits locaux directement par son assureur RC (p. 479 ss). Cependant, selon le demandeur, Y \_\_\_\_\_ n'aurait pas utilisé lesdites indemnités pour réaliser des travaux de réfection dans la xxx H \_\_\_\_\_. Cette allégation n'est pas établie. Selon F \_\_\_\_\_ (anciennement la G \_\_\_\_\_), il n'y a aucune couverture d'assurance RC pour le local H \_\_\_\_\_. Y \_\_\_\_\_ a souscrit plusieurs assurances auprès de F \_\_\_\_\_ (assurance biens mobiliers, bâtiment, RC immeuble, RC entreprise), et seulement un dossier RC professionnel a été pour un montant de xxx fr. 10, versé au lésé W \_\_\_\_\_ pour un dommage subi sur son véhicule (p. 471 ; p. 479 ss). Y \_\_\_\_\_ a annoncé un sinistre, portant sur des dégâts d'eau, survenu le 21 mars 2015 au sein du restaurant sis sur la xxx (p. 479 ss). Y \_\_\_\_\_ avait constaté une fuite d'eau venant de la machine à glaçons fixée sous le xxx. L'étage inférieur où se trouve la xxx avait également été inondé. Les plafonds étaient endommagés ; les murs, salle de bar, le fumoir, les carrelages du sol étaient fissurés. Il y avait 5 cm d'eau partout (p. 509 ss). Un constat a été fait par la police (Y \_\_\_\_\_, R. 140, p. 618 ; p. 657). Afin de pouvoir effectuer les réparations, une indemnité de xx'xxx fr. a été versée à Y \_\_\_\_\_ (p. 508 ss ; Y \_\_\_\_\_, R. 118, p. 615 ; p. 645 ss). En particulier, l'expert de l'assurance a estimé les travaux d'assèchement, de nettoyage et d'aspiration de l'eau (devis de Q \_\_\_\_\_) à xxxx fr., les travaux de carrelage (devis de Q \_\_\_\_\_) à xxxx fr., et les travaux de réfection du faux-plafond, plâtrerie-peinture (devis de Q \_\_\_\_\_) à xx'xxx, auxquels une franchise de xxxx fr. était déduite (p. 508 ss). Les factures ont été acquittées par l'assurance F \_\_\_\_\_ (Y \_\_\_\_\_, R. 118, p. 615). D'autres travaux ont également été effectués : le changement du cylindre (p. 658), la réparation provisoire de la porte d'entrée

(changement de la serrure et du système de fermeture) et la réparation de la porte du bureau et changement de la serrure (p. 660). En outre, en juillet 2015, une expertise de l'ensemble du matériel son et lumière a été effectuée par Z \_\_\_\_\_ Sàrl. Il a été constaté que le produit avec lequel le matériel avait été aspergé était corrosif pour ce matériel. Un nettoyage complet du matériel a été effectué. Un remplacement de certains haut-parleurs n'était pas à exclure. Le xxx placé sous la xxx n'était plus en état de marche. Les deux xxx et la xxx n'étaient plus en état de marche et ont été remplacées. D'autres objets ont été endommagés : 13 xxx, 2 xxx, 1 xxx, 1 ampli as 620, 1 xxx, 2 xxx, 2 xxx et le xxx (p. 661 s.). En juin 2015, un xxx a été acquis auprès de AA \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_ (p. 663). En juin et septembre 2015, un amplificateur xxx ainsi que des xxx ont également été achetés auprès de BB \_\_\_\_\_, à CC \_\_\_\_\_ (p. 664 s.). En juin 2015, l'entreprise DD \_\_\_\_\_ a effectué un montage, démontage et nettoyage du matériel, les réglages de son et lumière, l'installation du son, et la réparation des xxx auprès du H \_\_\_\_\_ (p. 667). En juillet 2015, BB a attesté que les appareils de xxx au H \_\_\_\_\_ étaient en bon état de fonctionnement (p. 668).

L \_\_\_\_\_ n'a fait part d'aucun autre défaut lors de son bail (Y \_\_\_\_\_, R. 120 et R 121, p. 615 s.).

Le 31 août 2015, le contrat de bail conclu avec L \_\_\_\_\_ a été résilié d'un commun accord (p. 317) et dans de bons termes (L \_\_\_\_\_, R. 41, p. 605). L \_\_\_\_\_ affirme que la résiliation a eu lieu, car il ne gagnait pas assez d'argent (L \_\_\_\_\_, R. 40, p. 605). Selon le ch. 3 de ladite résiliation, il était prévu qu'un nouveau contrat de bail, entre Y \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, était signé en parallèle à ladite résiliation de bail. Le nouveau contrat de bail reprenait les mêmes conditions que celles du contrat du 26 février 2015, sous réserve de la durée du bail, de cinq ans, renouvelables (p. 317). X \_\_\_\_\_ a également signé ladite résiliation (p. 317).

**9.** Le 31 août 2015, un nouveau contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux a été conclu entre X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ toujours en vue de l'exploitation de la xxx le H \_\_\_\_\_ à D \_\_\_\_\_ (p. 39 ss). Il s'agit du troisième contrat de bail conclu entre X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ pour le H \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 94, p. 611). Ainsi, le locataire connaissait bien l'établissement et sa configuration (X \_\_\_\_\_, R. 95, p. 611). Ledit contrat faisait également état d'une surface commerciale exploitable de xxx m<sup>2</sup> (p. 39 ss). Cet élément a été inscrit à la main par Y \_\_\_\_\_ sur ledit contrat (Y \_\_\_\_\_, R. 123, p. 616). Lors de la conclusion du

nouveau contrat de bail du 31 août 2015, les places de parc extérieures ne figuraient pas comme dépendances (p. 39 ss). Selon ce nouveau contrat, le demandeur a commencé à nouveau à exploiter le H \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> septembre 2015 (p. 39 ss). Le demandeur y a travaillé jusqu'au 6 juin 2016 (X \_\_\_\_\_, R. 87, p. 610). X \_\_\_\_\_ s'est acquitté d'un loyer mensuel de xxx fr. durant ladite période (X \_\_\_\_\_, R. 87, p. 610). Les places de parc étaient utilisées pour les véhicules et non comme xxx (Y \_\_\_\_\_, R. 147, p. 619). X \_\_\_\_\_ savait ainsi que la xxx et les places de parc avaient ensemble une surface de xxx m<sup>2</sup> ; les places de parc étant une dépendance de la xxx (Y \_\_\_\_\_, R. 149, p. 619). Ledit contrat a été dûment accepté par X \_\_\_\_\_, sans que ce dernier ne fasse la moindre contestation (p. 319 et 320). Selon le ch. 23 dudit contrat, tout le matériel de la xxx faisait partie intégrale du bail à loyer. Une annexe comportant, un inventaire, avec la liste du matériel et des photos, étaient joints au contrat (p. 39 ss ; p. 319 ss. ; p. 321 ; p. 322). D'après l'annexe du contrat de bail, le locataire s'engageait à maintenir le matériel en état durant toute la durée du bail et il devait remplacer tout élément manquant ou défectueux à ses propres frais (p. 321). Il a été convenu également que le locataire devait s'assurer en RC et fournir chaque année une attestation de son assureur confirmant le maintien de la couverture d'assurance (p. 321). L'inventaire exhaustif du matériel mobilier fourni par le bailleur indiquait les réparations à effectuer. Un second inventaire exhaustif de matériel indiquait les réparations qui avaient été effectuées par le bailleur. En réalité, le second inventaire se référait à EE \_\_\_\_\_ et non à H \_\_\_\_\_. Ils ont été signés par X \_\_\_\_\_ et Y \_\_\_\_\_ (p. 322 ; p. 323).

Tant le contrat de bail du 31 août 2015 produit par le locataire que celui produit par le bailleur indiquaient à leur chiffre 6 qu'une « avance de trois mois de garantie de loyer a été versée en main propre de Y \_\_\_\_\_ de la part de X \_\_\_\_\_ suivant un » ; le reste du texte a été coupé lors de la copie dudit contrat.

Le 16 décembre 2015, l'entreprise FF \_\_\_\_\_ a effectué un contrôle de l'installation de chauffage et n'a décelé aucun problème (p. 330 ; p. 675). Le 14 janvier 2016, l'entreprise est à nouveau intervenue à la demande de Y \_\_\_\_\_ et a constaté qu'une tierce personne avait délibérément modifié les consignes de la chaudière à gaz (p. 330 ; p. 675), lesquelles selon le bailleur sont de la responsabilité du locataire (p. 319). X \_\_\_\_\_ a affirmé n'avoir pas changé les consignes du chauffage, car Y \_\_\_\_\_ seul avait la clé pour accéder au local (X \_\_\_\_\_, R. 102, p. 612).

Le 6 juin 2016, L \_\_\_\_\_ a délivré une attestation de présence lors de la signature du bail à loyer du 31 août 2015, et a confirmé que X \_\_\_\_\_ avait repris le bail aux mêmes conditions que le précédent bail de L \_\_\_\_\_, et que la chose louée et le matériel étaient en bon état. Ainsi, lorsque X \_\_\_\_\_ a repris les locaux, ils étaient propres (p. 318 ; Y \_\_\_\_\_, R. 117, p. 615).

X \_\_\_\_\_ revendique une ristourne sur les loyers perçus en trop par Y \_\_\_\_\_ de xxxx fr. (9 mois x xxxx fr.). Selon le défendeur, un rabais de xxxx fr. a été accordé au demandeur pour les mois de février et mars 2016 (p. 120 ss ; p. 324 ss). Un acompte de xxxx fr. a été versé pour le mois d'avril 2016 (p. 120 ss ; p. 324 ss). Y \_\_\_\_\_ affirme également s'être acquitté des factures de gaz, à la place du locataire, pour un montant de xxxx fr. pour les mois de décembre 2015 à mars 2016 (p. 328 s.). Cependant, les preuves de paiement attestent uniquement que R \_\_\_\_\_ s'est acquitté dudit montant en faveur de Y \_\_\_\_\_.

Selon Y \_\_\_\_\_, le locataire X \_\_\_\_\_ ne s'était pas acquitté des loyers pour un total de xx'xxx fr. au moment de la résiliation du bail. Le bailleur lui avait offert trois mois de loyer et il lui avait fait un rabais commercial de xxxx fr. pour les mois de février et avril 2016, vu les difficultés financières du locataire (p. 125 s. ; Y \_\_\_\_\_, R. 135, p. 617 s.).

**10.** Le 6 mai 2016, X \_\_\_\_\_ a adressé un courrier recommandé et un courrier A à Y \_\_\_\_\_ en vue d'une baisse de loyer (p. 43 s.). Selon le demandeur, bons nombres de défauts affectaient les locaux et justifiaient sa demande (p. 43 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 79, p. 609). Un listing précis de plusieurs défauts qui affectaient les locaux de la xxx avait été dressé par X \_\_\_\_\_ dans son pli du 6 mai 2016 (p. 43 s.). En particulier, le chauffage ne fonctionnait pas correctement et il faisait froid dans la xxx. De l'air froid entraînait depuis la porte de sortie de secours, ainsi que depuis la porte d'entrée et par le bureau. La porte de sortie de secours et la porte d'entrée ne se fermaient pas bien ; par endroit, il y avait 2 cm de jeu d'écart (p. 43 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 610). Des problèmes d'humidité affectaient les locaux. Quand il pleuvait, à l'entrée du local, les marches étaient glissantes, de l'eau s'accumulait devant la porte d'entrée et sur les marches d'escaliers. Ainsi, les escaliers de l'entrée de la xxx étaient beaucoup trop glissants lors d'averses ou chutes de neige. De l'eau coulait à plusieurs endroits dans la xxx. Les toilettes et la xxx avaient été plusieurs fois inondées. De l'eau entraînait également derrière la xxx où se trouvaient les xxx (p. 43 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 610). Y \_\_\_\_\_ a affirmé que la xxx n'avait pas été inondée en mai 2016 (Y \_\_\_\_\_,

R. 128, p. 616). De fortes odeurs de canalisations se faisaient sentir à chaque fois qu'il pleuvait (p. 43 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 610). Le faux plafond de la xxx menaçait de tomber (p. 43 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 610). Le carrelage de xxx se fissurait. Il était mal posé. Un carreau complètement cassé a été bétonné par Y \_\_\_\_\_, selon le demandeur (p. 43 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 610). Le matériel de xxx était défectueux et X \_\_\_\_\_ avait dû le changer lui-même, à ses frais (p. 43 s.). Selon le demandeur, il était presque impossible de travailler dans le bureau, car des travaux avaient lieu derrière ; il y avait un panneau posé et pas de porte (X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 610).

Selon le demandeur, Y \_\_\_\_\_ n'a jamais voulu réparer les défauts affectant ses locaux, malgré les avertissements de X \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 82 et R. 83, p. 610). Des clichés photographiques ont été pris par X \_\_\_\_\_ avant son départ de la xxx (p. 47 ss). Selon le défendeur, le 14 juin 2016, FF \_\_\_\_\_, son installateur sanitaire, a constaté que les chaudières avaient été volontairement modifiées, ce qui entravait leur fonctionnement (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 616). De plus, la porte de secours avait été abîmée par X \_\_\_\_\_, car elle était dans un excellent état lors de son entrée (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 616). Les carrelages en verre dans le sol donnant un reflet dans la xxx étaient en parfait état lors de l'entrée (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 616 s.). La sonorisation était en parfait état lors de l'état des lieux (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 616 s.). Il n'y avait pas d'odeurs nauséabondes (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 617). Selon le défendeur, les fissures de carrelages et les robinets cassés à l'étage, notamment, sont dues à un usage abusif de X \_\_\_\_\_ (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 617). En outre, les locaux étaient sales. Il y avait des cigarettes à l'entrée ; elles n'avaient jamais été enlevées (Y \_\_\_\_\_, R. 127, p. 617). Le plafond de la xxx ne pouvait pas menacer de s'effondrer car il mesurait 35 cm (Y \_\_\_\_\_, R. 129, p. 617).

Aucun sinistre n'a été annoncé à l'assurance RC bâtiment du bailleur pour ce bail (Y \_\_\_\_\_, R. 130, p. 617). Le bailleur a affirmé n'avoir encaissé aucun montant de son assurance RC (Y \_\_\_\_\_, R. 131, p. 617).

Une partie des problèmes soulevés par X \_\_\_\_\_ existaient déjà lors des deux premiers baux (X \_\_\_\_\_, R. 96, p. 611). Les nouveaux défauts consistaient en l'inondation de 2 cm, les odeurs dans le vestiaire et l'eau qui coulait dans les toilettes et dans la salle (X \_\_\_\_\_, R. 97, p. 611).

Lors du 3<sup>ème</sup> bail, également à cette période, X \_\_\_\_\_ dit s'être rendu compte que la surface exploitable de la xxx représentait réellement environ xxx m2 et non pas xxx m2, comme l'avait inscrit Y \_\_\_\_\_ sur les deux contrats de bail signés (p. 32 ss ; p. 39 ss ; X \_\_\_\_\_, R. 80, p. 609). A la suite de la demande de baisse de loyer de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ a indiqué à X \_\_\_\_\_ que s'il trouvait un autre locataire qui reprenait le bail, il était d'accord de résilier le contrat. Ainsi, X \_\_\_\_\_ a entrepris les démarches pour trouver un nouveau locataire. Trois personnes sont venues visiter les locaux et lui auraient dit qu'il était impossible que la xxx ait une surface de xxx m2. X \_\_\_\_\_ a alors demandé à deux entreprises de lui faire un relevé des m2 (X \_\_\_\_\_, R. 80, p. 609). X \_\_\_\_\_ dit que c'est grâce au bureau d'architecture P \_\_\_\_\_ à GG \_\_\_\_\_ qu'il s'est rendu compte de la réelle superficie de la xxx (p. 43 s. ; p. 45 s. ; X \_\_\_\_\_, R. 91, p. 611). Cela aurait alors surpris X \_\_\_\_\_, car les deux contrats de bail indiquaient une surface de xxx m2 (O \_\_\_\_\_, R. 53, p. 607 et R. 90, p. 611). O \_\_\_\_\_ a confirmé que X \_\_\_\_\_ supposait que la surface commerciale ne correspondait pas à celle du contrat (O \_\_\_\_\_, R. 52, p. 607). Selon O \_\_\_\_\_, ladite surface est de xxx m2. Il a remis les plans et les surfaces au locataire, en 2016, après avoir effectué l'état des lieux de sortie (O \_\_\_\_\_, R. 47 à R 51, p. 606).

Par courrier du 25 mai 2016, agissant pour Y \_\_\_\_\_, Me KK \_\_\_\_\_ a répondu au courrier de X \_\_\_\_\_ du 6 mai 2016, en lui indiquant que la surface de xxx m2 figurant sur le contrat faisait référence à la xxx proprement dite, ainsi qu'aux 10 places de parc extérieures (ch. 1, p. 675). Il a ajouté que le bail a été révisé au terme du bail précédent (p. 675). Il a contesté les problèmes d'humidité. La porte de sortie de secours était isolée le 1<sup>er</sup> septembre 2015, comme les photos de l'état des lieux, signé à cette date, l'attestent. La porte d'entrée avait été remplacée aux frais du bailleur en mars 2016. Si elle est tordue, cela était dû à une utilisation abusive du locataire. Le bailleur a voulu changer le faux-plafond, mais l'accès lui a toujours été refusé par le locataire. Les travaux auraient duré trois jours. Le carrelage de la piste de danse a été vérifié lors de l'état des lieux en septembre 2015. Comme rien n'avait été précisé dans le constat, les fissures sont le résultat d'une utilisation inappropriée du locataire. Le bailleur a contesté que des odeurs d'égouts émanent des canalisations. Le bailleur a relevé que le déblaiement de neige a été systématiquement effectué et que si la porte d'entrée a été détériorée, cela ne pouvait pas lui être imputable (p. 675 ss). Le bailleur a ajouté que le locataire ne s'était acquitté que de la moitié de loyer d'avril 2016 et n'avait rien versé pour mai 2016. Ainsi, un montant de xx'xxx fr. était dû au bailleur (p. 676). En outre, eu égard au contrat de bail, le locataire devait s'acquitter de l'assurance entreprise pour

xxx. Un montant de xxxx fr. a été avancé par Y \_\_\_\_\_ à cet effet. Le bailleur a demandé son remboursement (p. 676). Le bailleur a également demandé au locataire que les factures de gaz et de chauffage soient acquittées, pour un montant de 1'152 fr. (p. 677).

Selon le demandeur, Y \_\_\_\_\_ a versé en cause des contrats de bail qui ne correspondent vraisemblablement pas à la réalité, en vue de justifier une surface commerciale exploitable de xxxm2 (p. 32 ss ; p. 39 ss ; p. 289 ss ; p. 308 ss ; p. 313 ss ; p. 319 ss). En effet, le contrat du 14 octobre 2014 produit par le demandeur ne correspond pas à celui produit par le défendeur, quant à l'écriture dans la première partie du contrat (p. 32 ss ; p. 308 ss). De même, le contrat du 31 août 2015 produit par le demandeur ne correspond pas à celui produit par le défendeur, qui indique en plus que la xxx a une surface de xxx m2 et que le parking a une surface de xxx m2 (p. 39 ss : p. 319 ss).

**11.** En mai 2016, en raison de nouvelles fuites d'eau, la xxx a été inondée (p. 47 ss ; X \_\_\_\_\_, R. 93, p. 611). Ce défaut a empêché X \_\_\_\_\_ d'exploiter la xxx (p. 47 ss ; X \_\_\_\_\_, R. 93, p. 611). Le plafond de xxx se fissurait en mai 2016 et menaçait de s'effondrer sur la clientèle (p. 47 ss ; X \_\_\_\_\_, R. 81, p. 611). Malgré les interpellations de X \_\_\_\_\_ à l'endroit de Y \_\_\_\_\_, ce dernier n'a pas entrepris de réparation (X \_\_\_\_\_, R. 83, p. 610).

**12.** Le 24 mai 2016, en raison de l'inondation des locaux et des fissures du plafond de xxx, X \_\_\_\_\_ a manifesté sa volonté de résilier le contrat de manière unilatérale et extraordinaire (p. 115 s.). Il y avait 2 cm d'eau rouge et sale de canalisation, avec une odeur dans la xxx. X \_\_\_\_\_ dit avoir passé des heures à nettoyer ; selon lui, il était impossible d'exploiter la xxx (X \_\_\_\_\_, R. 93, p. 611). Des photos ont été prises par X \_\_\_\_\_ (X \_\_\_\_\_, R. 108, p. 613).

Le 3 juin 2016, X \_\_\_\_\_ a avisé le conseil de Y \_\_\_\_\_, Me KK \_\_\_\_\_, de l'erreur de superficie de la xxx, justifiant l'invalidation du contrat de bail (p. 117 s.). De concert avec le mandataire de Y \_\_\_\_\_, le contrat de bail a été résilié avec effet au lundi 6 juin 2016 (p. 117 s.).

**13.** Comme Y \_\_\_\_\_ n'avait pas fait un état des lieux à la sortie du locataire, X \_\_\_\_\_ a fait appel à P \_\_\_\_\_ (p. 128 s. ; p. 130 ss ; p. 136 ss ; O \_\_\_\_\_, R. 44, p. 606). Les clés du H \_\_\_\_\_ ont été restituées à

Y \_\_\_\_\_, par son mandataire (X \_\_\_\_\_, R. 105, p. 612). Y \_\_\_\_\_ avait changé les cylindres de la xxx afin d'empêcher X \_\_\_\_\_ d'y entrer (X \_\_\_\_\_, R. 86, p. 610). Selon X \_\_\_\_\_, les cylindres ont été changés à la suite de sa demande de baisse de loyer (X \_\_\_\_\_, R. 88, p. 610). Selon Y \_\_\_\_\_, il a dû changer le cylindre de la porte d'accès car X \_\_\_\_\_ prenait du matériel de xxx qui ne lui appartenait pas, démontait l'équipement mobilier sans droit, notamment des barrières ; il avait aussi coupé les câbles électriques et de xxx (p. 331 ss ; Y \_\_\_\_\_, R. 132, p. 617). Y \_\_\_\_\_ a indiqué avoir changé les cylindres après avoir reçu les clés qui accompagnaient la résiliation du bail de juillet 2016 (Y \_\_\_\_\_, R. 132, p. 617). X \_\_\_\_\_ a préféré résilier le contrat de bail plutôt que consigner les loyers, car, selon lui, il y aurait eu une xxx en raison du changement des serrures (X \_\_\_\_\_, R. 103, p. 312).

**14.** Malgré la demande de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ a refusé de lui restituer la caution locative de xxxx fr. qu'il avait encaissée (p. 117 s. ; p. 119). Selon Y \_\_\_\_\_, eu égard au ch. xxx du contrat de bail, le montant de xx'xxx fr. n'était pas une garantie, mais une avance de loyer de trois mois de loyers payés cash (Y \_\_\_\_\_, R. 146, p. 619). Y \_\_\_\_\_ a encaissé des loyers pour xxxx fr. de la part de X \_\_\_\_\_ de septembre 2015 à juin 2016 (p. 120 ss). Le paiement des loyers se faisait de mains à mains (p. 120 ss).

**15.** Selon le demandeur, des objets matériels qui demeurent dans la xxx H \_\_\_\_\_ appartiendraient à X \_\_\_\_\_. Y \_\_\_\_\_ refuserait de les lui restituer, ce que le défendeur conteste (X \_\_\_\_\_, R. 84, p. 610). Selon Y \_\_\_\_\_, le locataire a pris toutes ses affaires (Y \_\_\_\_\_, R. 134, p. 617). Il s'agit notamment des xxx, des tabourets de bar, des tables basses, des caissons xxx, le retour du xxx, des barrières de sécurité à la sortie des toilettes, la main courante de l'escalier qui descendait aux toilettes et celle de l'escalier à l'entrée de la xxx où l'on descend pour rentrer (X \_\_\_\_\_, R. 85, p. 610), le pose-pieds du bar (X \_\_\_\_\_, R. 85, p. 610), un charriot avec les panosses et le matériel allant avec (X \_\_\_\_\_, R. 85, p. 610) et deux sièges d'un bus xxx utilisé pour les boissons (X \_\_\_\_\_, R. 85, p. 610). Selon X \_\_\_\_\_, comme Y \_\_\_\_\_ avait changé les cylindres, X \_\_\_\_\_ dit avoir laissé du matériel dans la xxx (X \_\_\_\_\_, R. 86, p. 610). Comme X \_\_\_\_\_ n'a plus les factures y relatives, il renonce à une quelconque prétention sur ce point.

**16.** Le 23 juin 2016, P \_\_\_\_\_ a établi l'état des lieux à la sortie de X \_\_\_\_\_ (p. 130 ss ; p. 136 ss.), sur une durée de deux heures (O \_\_\_\_\_, R. 69 et R 70, p. 608). Des clichés photographiques ont été pris par le bureau d'architecture (p. 130 ss ; p. 136 ss). De nombreux défauts ont été constatés à l'intérieur et à l'extérieur de la xxx par P \_\_\_\_\_ (O \_\_\_\_\_, R. 44, p. 606). Selon X \_\_\_\_\_, l'état dans lequel se trouvait cette xxx serait dû à Y \_\_\_\_\_, propriétaire et bailleur. Selon lui, Y \_\_\_\_\_ n'aurait jamais assumé ses obligations dans le cadre du contrat de bail conclu avec X \_\_\_\_\_.

O \_\_\_\_\_ a un CFC de dessinateur, avec maîtrise fédérale (O \_\_\_\_\_, R. 58, p. 607). En sa qualité de directeur des travaux auprès de P \_\_\_\_\_ (O \_\_\_\_\_, R. 43 et 46, p. 606), il a constaté que de manière générale, l'état du H \_\_\_\_\_ n'était pas très bon. Il y avait plusieurs défauts. Dans la salle de xxx, le faux plafond était rempli d'eau et prêt à tomber. Dans le fumoir, il y avait des carreaux qui commençaient à se décoller (O \_\_\_\_\_, R. 46, p. 606). En particulier, il y avait des fissures dans le fumoir. Un simple relevé a été effectué. Pour cette raison, il y aurait une contradiction avec l'expertise qui n'indique pas un décollement des carreaux dans le fumoir (O \_\_\_\_\_, R. 68, p. 608). A la barre du xxx, il y avait plusieurs flaques d'eau. Aux WC, on voyait des coffrages, des briques et de la mousse extensible. La porte d'entrée se fermait mal (O \_\_\_\_\_, R. 46, p. 606). La surface commerciale était de xxx m2 (O \_\_\_\_\_, R. 47, p. 606). Il y avait des odeurs d'humidité, en raison, selon xxx, des travaux effectués à l'étage supérieur (O \_\_\_\_\_, R. 55, p. 607). Des carreaux sur la xxx se fissaient et/ou se décollaient (O \_\_\_\_\_, R. 71, p. 608). Il a affirmé également que les locaux n'étaient pas utilisables (O \_\_\_\_\_, R. 54, p. 607).

**17.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2016, X \_\_\_\_\_ a déposé une requête de preuves à futur auprès du tribunal de D \_\_\_\_\_ (p. 170 ss ; C2 16 xxx). X \_\_\_\_\_ craignait que le propriétaire Y \_\_\_\_\_ n'endommageât davantage les locaux ou ne remédiât pas les défauts affectant la xxx (p. 170 ss ; SIO C2 16 xxx). Selon X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ avait pour but de jeter un discrédit sur les prétentions élevées par X \_\_\_\_\_ (p. 170 ss).

Le 4 juillet 2016, le tribunal a ordonné les mesures superprovisionnelles suivantes (p. 170 ss ; C2 16 236) :

1. Il est fait interdiction à Y \_\_\_\_\_ de modifier l'état des locaux objets du bail conclu avec X \_\_\_\_\_, sous les sanctions de l'art. 292 CP, qui stipule que celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la

menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende.

2. Les frais de la présente décision, par 250 fr. ainsi que les dépens des parties sont renvoyés en fin de cause.

Le 28 juillet 2016, le tribunal a statué à titre provisionnel comme suit (p. 173 s. ; C2 16 xxx) :

1. Il est fait interdiction à Y \_\_\_\_\_ de modifier l'état des locaux objets du bail conclu avec X \_\_\_\_\_, sous les sanctions de l'art. 292 CP, qui stipule que celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents sera puni d'une amende.
2. La requête de sûretés de Y \_\_\_\_\_ est rejetée.
3. Les frais de la présente décision, par 250 fr., ainsi que les dépens des parties sont renvoyés à fin de cause.

**18.** Y \_\_\_\_\_ a adressé une réquisition de poursuite de xx'xxx fr. à l'encontre de X \_\_\_\_\_ pour les loyers d'avril à août 2016 (p. 175). Y \_\_\_\_\_ a adressé une nouvelle réquisition de poursuite de xx'xxx fr. à l'encontre de X \_\_\_\_\_ pour les loyers de septembre à novembre 2016 (p. 176). Selon X \_\_\_\_\_, le bailleur avait l'intention d'intimider le locataire par l'envoi de réquisitions de poursuites pour environ xxx'xxx fr. (X \_\_\_\_\_, R. 92, p. 611). Selon Y \_\_\_\_\_, les réquisitions de poursuite avaient pour but de sauvegarder son droit de loyer en souffrance (Y \_\_\_\_\_, R. 148, p. 619).

**19.** Le 3 novembre 2016, un premier rapport d'expertise a été rendu par le Bureau d'architecture de C \_\_\_\_\_ (p. 177 ss). L'expert a notamment estimé à xx'xxx fr. le coût de remise en état du H \_\_\_\_\_ (p. 177 ss). Les frais de réfection du plafond et de l'estrade n'étaient pas inclus, car l'expert considérait que ces frais étaient à charge de l'assureur RC G \_\_\_\_\_ (p. 177 ss). L'expert C \_\_\_\_\_ a notamment relevé les défauts suivants dans son expertise : « eau qui coule depuis le plafond, sol en carreaux de verre ébréchés et cassés sur 29 pièces, plafond fissuré et déformé, dégâts d'eau, peinture se décolle, câbles xxx qui pendent depuis le plafond, éclairage ne fonctionne pas, panneau de coffrage pas décoffré au-dessus des escaliers, problème sérieux d'humidité, panneau xxx mal terminé avant reprise du bail, eau qui coule des WC du xxx, pas de ventilation dans H \_\_\_\_\_, problème de chauffage, etc. ». (p. 177 ss). L'expert C \_\_\_\_\_ a indiqué que la surface globale du H \_\_\_\_\_ était de xxx m<sup>2</sup> (p. 177 ss ; p. 389 ss). Le coût de location des dix places de parc dépendantes de la xxx a été arrêté par l'expert à xxx fr. par année (xxx x xxx fr. par mois x 12 mois) (p. 177 ss.). Dans son premier rapport d'expertise, C \_\_\_\_\_ a estimé que le loyer annuel devrait tout au plus s'élever à environ xx'xxx fr., dix places de parc dépendantes incluses et comprenant aussi les locaux techniques (p. 177 ss). Selon l'expert, le loyer annuel de xx'xxx fr. prévu par Y \_\_\_\_\_ dans les deux contrats de bail litigieux devrait

être de l'ordre de xx'xxx fr. (p. 177 ss, 182). L'expert a été interpellé par le conseil de X \_\_\_\_\_ sur divers défauts et sur l'emplacement géographique de la xxx afin de redéfinir le prix de location (p. 219 s). Ainsi, une second expertise complémentaire a dû être entreprise par l'expert C \_\_\_\_\_ (C2 16 xxx ; p. 389 ss). Selon le demandeur, c'est la raison pour laquelle, il a arrêté ses conclusions de manière provisoire s'agissant des loyers payés en faveur de Y \_\_\_\_\_ (C2 16 236 ; p. 389 ss). Des clichés photographiques ont été pris par l'expert C \_\_\_\_\_ lors de son inspection locale (p. 184 ss). Un questionnaire complémentaire établi par le conseil de X \_\_\_\_\_ a été adressé au tribunal de Sion à l'intention de l'expert C \_\_\_\_\_ (p. 219 ss), dans le but de circonscrire de manière plus précise le préjudice éventuel de X \_\_\_\_\_ (p. 219 ss). Une seconde expertise complémentaire était prévue, la décision du 28 juillet 2016 du tribunal de Sion devait être maintenue (p. 222). Par conséquent, Y \_\_\_\_\_ ne pouvait pas modifier l'état des locaux dans l'intervalle (p. 222).

**20.** Le 20 février 2017, le rapport d'expertise complémentaire a été communiqué par l'expert C \_\_\_\_\_ (C2 16 xxx) (p. 389 ss). Selon Y \_\_\_\_\_, eu égard à l'expertise complémentaire de l'expert C \_\_\_\_\_, les motivations de X \_\_\_\_\_ n'étaient pas conciliables avec les conclusions de l'expertise complémentaire, et les conditions de résiliation du bail. L'enrichissement illégitime n'était ainsi pas réalisé (p. 337 ss ; p. 342 ss). Selon X \_\_\_\_\_, l'expert C \_\_\_\_\_ a décelé de nouveaux défauts complémentaires à son rapport d'expertise du 3 novembre 2016 (p. 177 ss ; p. 389 ss). L'expert a relevé qu'il n'y avait aucun système de ventilation dans la xxx (R 23, p. 389 ss). Il a ajouté que tant que l'assèchement des éléments touchés par le dégât d'eau n'était pas terminé, l'odeur des moisissures était désagréable et difficile à supporter (R 24, p. 389 ss). Un dégât d'eau a également été relevé dans le xxx. Ce que le défendeur a admis (R 29, p. 389 ss). L'expert a estimé les coûts totaux de remise en état du H \_\_\_\_\_ à xxx'xxx fr. au maximum (p. 389 ss). L'expert C \_\_\_\_\_ a estimé qu'il fallait investir entre xx'xxx fr. et xx'xxx fr. pour la ventilation défectueuse, et entre xx'xxx fr. et xx'xxx fr. pour le système de chauffage défectueux (p. 389 ss).

**21.** Selon le demandeur, Y \_\_\_\_\_ n'a pas respecté l'interdiction du 28 juillet 2016 qui lui avait été faite de ne pas modifier les locaux (p. 173 s. ; C2 16 236 ; p. 405 s.). Ainsi, la porte principale d'entrée de la xxx a été mise à niveau et isolée après le premier passage de l'expert (p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389 ss). Selon le défendeur, les réparations ont été effectuées après le passage de l'expert dans le respect de l'ordonnance du 4 juillet 2016. Les carreaux de xxx ont été remplacés (admis ; p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389

ss). Des rhabillages de ciment ont été effectués (admis ; p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389 ss). Un tapis antidérapant a été installé sur les escaliers extérieurs menant à la xxx, afin d'éviter les risques de chute (admis ; p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389 ss). Selon le demandeur, le panneau xxx, installé par Y \_\_\_\_\_ dans le bureau sud, était toujours présent lors de la seconde visite de l'expert et empêchait ce dernier d'accéder à la pièce qui se trouvait derrière ledit bureau (p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389 ss). Selon le demandeur, l'installation de chauffage a été mise intentionnellement « à fond » lors de la vision locale de l'expert du 9 février 2017 (p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389 ss). Il n'y avait plus de déperdition de chaleur de la porte de sortie de secours (admis ; p. 405 s. ; p. 177 ss ; p. 389 ss).

**22.** Le 5 décembre 2016, la CCMBL a délivré une autorisation de procéder à X \_\_\_\_\_ (p. 223 ss).

**23.** Selon le demandeur, Y \_\_\_\_\_ a intenté plusieurs procédures auprès du tribunal, ainsi qu'auprès du Tribunal cantonal à l'encontre de X \_\_\_\_\_. Il a été débouté, ce que Y \_\_\_\_\_ conteste (TC C1 17 xxx).

**24.** De nouveaux locataires, HH \_\_\_\_\_ et II \_\_\_\_\_, ont pris à bail les locaux litigieux à compter de l'octroi de l'autorisation d'exploiter. Celle-ci a été octroyée et est entrée en force au début janvier 2017. Le loyer est fixé à xxxx fr., charges en sus (p. 554 ss). Le contrat de bail a débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2017, pour une durée d'une année. Le local H \_\_\_\_\_ a été repris sous l'enseigne JJ \_\_\_\_\_. Selon le contrat, il y a 10 places de parc pour une surface de xxx m<sup>2</sup> et le local a une surface de xxx m<sup>2</sup> (p. 554 ss). Selon le ch. xxx du contrat, l'inventaire des matériaux fait partie intégrale du bail et une avance de loyer de deux mois de xx'xxx fr. a été payée en cash, selon une convention signée (p. 554 ss). Selon le demandeur, l'exploitation d'un cabaret n'est pas comparable à l'exploitation d'une xxx, en termes de sécurité notamment (p. 558). Selon le défendeur, la durée d'une année du contrat de bail est due aux nombreux déboires avec les locataires précédents, afin de limiter les risques. Selon Y \_\_\_\_\_, la nouvelle activité déployée dans ledit local est sans pertinence. Ce qui est pertinent est que l'établissement soit à nouveau exploité. De plus, la durée du nouveau contrat de bail n'a pas de lien sur le litige opposant les parties (p. 569).

**25.** Le 6 février 2018, l'Office régional du Valais central du Ministère public a rendu une ordonnance pénale à l'encontre de X \_\_\_\_\_ le reconnaissant coupable de xxx pour les faits suivants : Entre le 28 et le 29 juin 2016, X \_\_\_\_\_, ancien gérant de la xxx

H \_\_\_\_\_, a dérobé deux xxx de marque xxx, xxx, d'un montant de xxxx fr. dans cet établissement (p. 563 s.). X \_\_\_\_\_ a reconnu ces faits devant le procureur. Il a affirmé qu'il ne savait pas s'ils appartenaient à Y \_\_\_\_\_ ou à lui-même, car il les avait fait réparer (X \_\_\_\_\_, R. 101, p. 612).

### Considérant en droit

1. Selon l'art. 4 al. 1 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi. L'art. 4 al. 1 LACPC dispose que le tribunal de district connaît notamment des affaires civiles, sauf lorsque la loi attribue expressément une compétence à une autre autorité. Le présent litige porte sur la réduction des loyers et la restitution des sûretés ; il porte donc sur une prétention civile. Partant, le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour juger la présente affaire en première instance.

En matière de bail à loyer portant sur un immeuble, l'art. 33 CPC prévoit que le tribunal du lieu où est situé l'immeuble est compétent pour statuer sur les actions fondées sur un contrat de bail à loyer ou à ferme. En l'espèce, la xxx prise à bail par le demandeur est située à D \_\_\_\_\_. Partant, la compétence *ratione loci* du tribunal de céans est donnée.

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur les baux à loyer ou de locaux commerciaux en ce qui concerne les consignations de loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer. En l'occurrence, l'action introduite par le demandeur tend notamment à la réduction des loyers et à la restitution des sûretés. La valeur litigieuse est de 38'000 fr. (24'000 fr. + 5'000 fr. + 9'000 fr.) (art. 91 al. 1 CPC).

Le tribunal de céans est dès lors compétent tant *ratione materiae* que *ratione loci* pour connaître du présent litige.

2.1. Conformément aux art. 219 ss. CPC, la maxime des débats prévaut en règle générale. En effet, le CPC consacre en principe la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC; «Verhandlungsmaxime»). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels portent leurs prétentions. Il leur incombe de produire et d'indiquer les moyens de preuve qui s'y rapportent, de requérir l'administration de ces moyens de preuve et de contester les faits allégués par la partie adverse (VOUILLOZ, La preuve dans le Code de procédure civile suisse, AJP/PJA 7/2009, p. 831). Lorsque s'applique la maxime des débats, le demandeur doit être très attentif au respect par ses soins des exigences en matière d'allégation (en particulier le fardeau de l'allégation) et de proposition de preuves, qui sont des éléments caractéristiques du CPC suisse (arrêt 4A\_33/2015 du 9 juin 2015).

Quant aux faits et moyens de preuve nouveaux, le régime de l'art. 229 CPC s'applique. Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : a. ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits); b. ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits). Selon son alinéa 2, il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux.

**2.2.** En l'espèce, le 16 janvier 2018, un fait nouveau a été indiqué, à savoir que de nouveaux locataires avaient pris à bail les locaux litigieux à compter de l'octroi de l'autorisation d'exploiter, laquelle a été octroyée et est entrée en force au début janvier 2018. Le loyer avait été fixé à xxxx fr. par mois, charges en sus. Il s'agit d'un fait de janvier 2018, donc postérieur à la dernière audience d'instruction. Il a été invoqué tout de suite en janvier 2018, donc sans retard.

Partant, ledit fait et les pièces y relatives peuvent être qualifiés de faits et moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 229 al. 1 CPC. Ils sont recevables.

De la même manière, le 8 février 2018, un fait nouveau a été indiqué, à savoir une ordonnance pénale du 6 février 2018 à l'encontre de X \_\_\_\_\_ pour le vol de deux haut-parleurs. Ledit fait est postérieur à la dernière audience d'instruction. Il a été invoqué tout de suite après avoir reçu l'ordonnance pénale.

Partant, le fait et la pièce y relative peuvent être qualifiés de faits et moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 229 al. 1 CPC. Ils sont recevables.

**3.** Selon le point 121 (modes de liquidation) des directives du Tribunal cantonal sur l'enregistrement des dossiers du 26 novembre 2015, le code de liquidation «ZJ1 Jugement» est réservé aux dossiers terminés par une décision du juge sur le fond. La COJU requiert les statistiques individuelles du Tribunal cantonal (rapport COJU mai 2014, p. 14). Ainsi, selon le point 125 (données concernant les magistrats) des directives précitées, les champs relatifs à la composition de la cour, juge(s), greffier le cas échéant, ainsi que le rapporteur, dans l'onglet «Magistrats», doivent être obligatoirement remplis.

Dans le cadre des contrôles informatiques réguliers du Tribunal cantonal et du Secrétaire général, ce dernier a notamment édité le document traitant de la saisie du champ «Rapporteur» (directive du Secrétaire général du 31 mai 2016). Les actes et les décisions du tribunal de district sont également accessibles sous forme informatique par le Tribunal cantonal, autorité de surveillance, par le système informatique Tribuna.

**4.1.** Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. En vertu de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'erreur est essentielle lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (arrêt 4A\_249/2017 du 8 décembre 2017, consid. 3.1.).

Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel. En se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat: il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi (nach Treu und Glauben), que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 p. 531 ; ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 541 ; ATF 132 III 737 consid. 1.3 p. 741; ATF 129 III 363 consid. 5.3 p. 365). Pour qu'il y ait erreur essentielle, il ne suffit donc pas que l'erreur porte sur un fait essentiel d'un point de vue objectif, mais dépourvu d'influence décisive sur la décision de conclure le contrat de bail aux conditions proposées (arrêt 4A\_408/2007 du 7 février 2008, consid. 3.2). Savoir si et dans quelle mesure une partie se trouve dans l'erreur au moment où elle manifeste une volonté relève du fait, tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO relève du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 541 ; ATF 134 III 643 consid. 5.3.1 p. 650 ; arrêt 4A\_249/2017 du 8 décembre 2017, consid. 3.2.). D'un point de vue subjectif, la surface doit avoir exercé une influence décisive sur la décision du locataire de conclure le bail aux conditions proposées par le bailleur (arrêt 4A\_408/2007 du 7 février 2008, consid. 3.2 ; arrêt 4A\_249/2017 du 8 décembre 2017, consid. 3.3).

Le contrat entaché d'une erreur essentielle est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année, à compter du moment où l'erreur a été découverte, sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter

ce qu'elle a payé (art. 31 al. 1 et 2 CO) (ATF 135 III 537 consid. 2.1 p. 540). Une simple déclaration soumise à réception, explicite ou concluante, suffit pour invalider le contrat (CR CO I - SCHMIDLIN, n. 12 ad art. 31 CO).

Pour que ce cas d'erreur essentielle soit réalisé, il faut tout d'abord que le cocontractant puisse se rendre compte de bonne foi que l'erreur de l'autre partie porte sur un fait qui était objectivement de nature à déterminer la partie à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues; il faut encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 132 III 737 consid. 1.3 p. 741; ATF 129 III 363 consid. 5.3 p. 365). Ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure ressortit au fait; relève en revanche du droit la qualification d'essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO de l'erreur constatée (ATF 113 II 25 consid. 1a p. 27). Dans le domaine du bail à loyer, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial, la surface à louer est un élément d'appréciation important pour décider de conclure ou non le contrat, ou en tout cas pour apprécier si le loyer demandé est conforme à l'état du marché dans la région concernée (arrêt 4C.5/2001 du 16 mars 2001, consid. 3a). Cela vaut d'autant plus dans le domaine des locaux commerciaux, qui sont constamment évalués et comparés en fonction du prix au mètre carré. L'art. 11 al. 2 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) prévoit d'ailleurs expressément que le loyer usuel au sens de l'art. 269a let. a CO peut être déterminé sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables. La surface louée, en tant que critère déterminant pour fixer le loyer, est donc un fait que la loyauté commerciale permet objectivement de considérer comme un élément nécessaire du contrat (ATF 135 III 537, consid. 2.2 p. 541).

En outre, tout visiteur moyen est à même de percevoir une différence de 50 m<sup>2</sup> entre une surface supputée de 143 m<sup>2</sup> et une surface réelle de 93 m<sup>2</sup> (arrêt 4A\_408/2007 consid. 3.3. du 7 février 2008).

Si l'erreur fausse la motivation, il incombe à la partie dans l'erreur de prouver le fait de l'erreur de base, que l'erreur touche certains faits qu'elle considérait subjectivement comme une condition sine qua non, et que la loyauté commerciale permettait de leur donner cette importance et, finalement, que la partie adverse aurait dû et pu la reconnaître (CR CO I - SCHMIDLIN, n. 60 ad art. 23-24 CO).

Au surplus, selon l'art. 3 al. 2 CC, nul ne peut invoquer sa bonne foi, si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui.

**4.2.** En l'espèce, s'agissant des contrats de bail du 14 octobre 2014 et du 31 août 2015, chacune des parties a produit une version desdits contrats ne correspondant pas avec celle de l'autre partie. En l'absence de preuves permettant de déterminer lequel des deux contrats est celui véritablement conclu entre les parties, il ne peut être tenu compte de ces derniers quant à la surface indiquée sur lesdits contrats.

X \_\_\_\_\_ a conclu à trois reprises un contrat de bail portant sur les locaux de ladite xxx. Aucun élément de fait, eu égard au comportement de X \_\_\_\_\_, ne permet de conclure que la surface de xxx m<sup>2</sup> constituait pour lui un élément de base nécessaire du contrat de bail. En outre, en concluant ledit contrat de bail à trois reprises, il a ainsi pu constater que la surface interne de la xxx n'était pas de xxx m<sup>2</sup>, mais d'environ xxx m<sup>2</sup>, d'autant plus que la xxx s'étend sur un étage. Comme les surfaces les plus importantes de la xxx étaient le bar et la piste de danse, les locaux techniques et les bureaux ne pouvaient pas s'étendre sur une surface de xxx m<sup>2</sup>. Lors de la conclusion du contrat du 31 août 2015, X \_\_\_\_\_ n'a pas demandé de préciser les m<sup>2</sup> de la xxx, qu'il connaissait bien, de sorte que pour lui il ne s'agit pas d'un élément essentiel dudit contrat. En outre, il ressort de l'interrogatoire de X \_\_\_\_\_ que les trois personnes, qui ont visité la xxx, lorsqu'il voulait résilier le bail, ont constaté que la surface de la xxx ne pouvait pas avoir une surface de xxx m<sup>2</sup>. Comme il avait conclu plusieurs contrats de bail et avait occupé les locaux, il est impossible que X \_\_\_\_\_ ne se soit pas rendu compte de la véritable surface de la xxx. Il ne pouvait pas ignorer que la différence de surface était de xxx m<sup>2</sup> environ, entre la surface de xxx m<sup>2</sup> et la surface effective des locaux d'environ xxx m<sup>2</sup>.

Ainsi, subjectivement, sur la base de sa soi-disant erreur, à savoir une fausse représentation de la réalité, la question de la surface ne l'a pas déterminé à conclure lesdits contrats de bail. La surface n'a pas exercé une influence décisive sur la décision du locataire de conclure le bail aux conditions proposées par le bailleur. Il a conclu ces baux à trois reprises. Il devait savoir que la surface des locaux n'était pas de xxx m<sup>2</sup>, mais inférieure à cela.

De la même manière, il ne peut être retenu que bailleur pouvait se rendre compte, de bonne foi, que la soi-disant erreur du locataire, quant à la surface de la xxx, portait sur un fait qui était objectivement de nature à le déterminer à conclure le contrat ou à le

conclure aux conditions convenues. Certes, la surface louée est un critère déterminant pour fixer le loyer ; la loyauté commerciale permet objectivement de la considérer comme un élément nécessaire du contrat. Cependant, eu égard à son usage, répété dans trois contrats sur le même objet, le locataire a pu se rendre compte de la véritable surface de la xxx; il n'ignorait ainsi pas que la différence était d'environ xxx m2 entre les xxx m2 et la surface réelle de xxx m2 environ. Le locataire a loué à plusieurs reprises les locaux. Il n'a alors pas contesté ladite surface, ni ne s'est informé formellement sur celle-ci (cf. principe de la bonne foi). Le bailleur ne pouvait pas supposer que le locataire ne connaissait pas la surface de la xxx. Ainsi, le bailleur n'a pas pu reconnaître la soi-disant erreur du locataire.

Ainsi, en louant à plusieurs reprises la xxx, la superficie de cette dernière n'était pas un élément de base du contrat de bail pour X \_\_\_\_\_. X \_\_\_\_\_ a pu se rendre compte de la véritable surface de la xxx.

S'agissant du délai d'un an pour dénoncer l'erreur essentielle, afin que le contrat ne soit pas ratifié, X \_\_\_\_\_ dit avoir eu connaissance de la véritable surface des locaux loués qu'au début du mois de mai 2016. Il a alors informé Y \_\_\_\_\_ par courrier du 6 mai 2016. Cependant, eu égard à ce qui précède, X \_\_\_\_\_ avait connaissance de la véritable surface de la xxx bien avant mai 2016, car il avait conclu à plusieurs reprises un contrat de bail sur le même objet. Ainsi, le délai d'une année n'a pas été respecté.

En outre, X \_\_\_\_\_ n'a jamais contesté le loyer au vu de la situation géographique de la xxx.

Partant, l'erreur essentielle, au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, ne peut pas être retenue en l'espèce. Dès lors, les conditions d'un éventuel enrichissement illégitime ne sont pas réunies (art. 63 ss CO). Les contrats de bail n'ont pas été invalidés. Par conséquent, ils étaient valides. Partant, la prétention de X \_\_\_\_\_ de ce chef doit être rejetée.

**5.1.** Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur : a. la remise en état de la chose; b. une réduction proportionnelle du

loyer; c. des dommages-intérêts; d. la prise en charge du procès contre un tiers. Selon l'al. 2, le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer. Lorsque les conditions générales de la garantie sont réunies (existence d'un défaut dont l'élimination n'incombe pas au locataire), le locataire dispose d'une série de moyens spécifiques au droit du bail, énumérés exhaustivement par l'art. 259a CO. La garantie contre les défauts consiste ainsi en « trois piliers » : l'élimination du défaut, ou, à certaines conditions, la résiliation immédiate du bail, voir l'exécution par substitution (art. 259b CO) ; la réduction du loyer (art. 259d CO) ; la réparation du dommage (art. 259 e CO) (AUBERT, n. 5 ad art. 259a CO). Si le bailleur n'exécute pas les travaux de remise en état dans un délai raisonnable après avoir eu connaissance du défaut, les conséquences que pourra en tirer le locataire dépendront de la gravité du défaut. Lorsqu'il s'agit d'un défaut de moyenne importance, le locataire peut exécuter les travaux lui-même aux frais du bailleur (art. 259b lit. b CO) ou entamer une procédure de consignation de loyer (art. 259g ss CO). Si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage de la chose louée (défaut « grave »), le locataire pourra même résilier le contrat avec effet immédiat (art. 259b lit. a CO). Il ne sera fait recours à cette dernière solution qu'avec prudence et seulement dans les cas les plus graves (AUBERT, n. 15 ad art. 257g CO). L'art. 257h al. 3 CO rappelle que les prétentions du locataire en réduction de loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259 e CO) demeurent réservées. A noter que le bailleur répond de ses auxiliaires (art. 101 CO), soit notamment des actes des entreprises mandatées. Ces droits réservés du locataire, en particulier la réduction de loyer, viennent contrebalancer l'obligation du locataire de tolérer ces « indigences » du bailleur dans le cadre du rapport d'échange contractuel. Le locataire peut consigner son loyer, mais uniquement dans la mesure où les conditions de l'art. 257h CO ne seraient pas respectées (AUBERT, n. 23 ad art. 257h CO).

**5.2.** Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Le but de la réduction de loyer est de rétablir l'équilibre des prestations contractuelles entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507 ; ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394), dans la mesure où le loyer est la rémunération due pour la cession de l'usage de la chose et de son entretien (ATF 110 II 404 consid. 3a p. 407 ; AUBERT, n. 6 ad art. 259d CO). L'élimination du défaut ne doit pas incomber au locataire ; il ne doit ainsi s'agir ni d'un menu défaut, ni d'un défaut imputable au locataire ou à l'un de ses auxiliaires (arrêt 4C.291/2004 du 1<sup>er</sup> novembre 2004 ; AUBERT, n. 7 ad art. 259d CO). Si le bailleur apprend l'existence du défaut par cet avis (ou que le locataire n'est pas en

mesure de prouver une connaissance antérieure par un autre moyen), le droit du locataire à obtenir une réduction proportionnelle du loyer, lorsque le défaut entrave ou restreint l'utilisation de la chose louée (art. 259d CO), débute à compter de la réception de l'avis par le bailleur (AUBERT, n. 16 ad art. 257g CO). Un défaut de moyenne importance justifiant la réduction de loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins ; soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période, sans que le bailleur, informé ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée est admise. Ainsi, la jurisprudence admet de descendre à 2 %, s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêt 4A\_767/2012 du 2 juillet 2012 ; ATF 135 III 345 ; arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2013, consid. 3.1) (AUBERT, n. 8 ad art. 259d). Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction du loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée (arrêt 4A\_767/2012 du 2 juillet 2012). Ainsi, un défaut purement esthétique peut ainsi entraver ou restreindre l'usage de la chose louée et donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1997 661 : réduction de loyer de 15 % en raison d'un environnement et d'un accès « dégoutants » : la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure et les murs étant également souillés) (AUBERT, n. 9 ad art. 259d CO). Le bailleur doit avoir connaissance du défaut, peu importe de quelle manière et par quel biais (AUBERT, n. 11 ad art. 259d CO). La réduction du loyer se calcule sur le loyer net. La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à la valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (arrêt 4A\_91/2013 du 18 septembre 2013 ; AUBERT, n. 18 ad art. 259d CO ; LACHAT, n. 2 ad art. 259d CO). Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Une appréciation en équité est alors admise, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (arrêt 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.2 ; AUBERT, n. 18 ad art. 259d CO). Il est parfois difficile d'appliquer un strict calcul mathématique pour déterminer le pourcentage de réduction de loyer ; le juge devra estimer l'importance des inconvénients subis par le locataire. Il est possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 ; AUBERT, n. 20 ad art. 259d CO). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas, au nombre desquelles la destination des locaux joue un

rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire (arrêt 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 ; AUBERT, n. 21 ad art. 259d CO). Ainsi, les traces de moisissures sur un mur conduisent à une réduction de loyer de 5 % (TC VD, CREC I 18 août 2011/222, consid. 2c/bb) ; des défauts d'ordre esthétique à la suite d'inondations et d'infiltrations d'eau conduisent à une réduction de loyer de 10 % (CJ GE, arrêt du 04 octobre 2004, ACJ no 1096) ; humidité dans la chambre à coucher attenante à la salle de bain ont conduit à une réduction de loyer de 15 % (TC VD du 18 août 11 HC 2011/477) (AUBERT, n. 67 ad art. 259d CO).

Le locataire qui prend possession de la chose louée malgré l'existence de graves défauts est censé l'accepter au sens de l'art. 258 al. 2 CO. Le locataire conserve le droit de résilier le bail avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué et que le bailleur qui en avait connaissance n'y a pas remédié dans un délai convenable (AUBERT, n. 25f ad art. 259b CO). Si le fondement juridique des prétentions figure dans les conclusions et y qualifie ses prétentions, le tribunal est alors lié en vertu du principe de disposition consacré à l'art. 58 al. 1 CPC (ATF 139 III 126 consid. 3.2.2 p. 130).

**6.** En l'espèce, lors de la prise de possession des locaux, X \_\_\_\_\_ savait que la xxx avait divers défauts, d'autant plus qu'il avait déjà conclu deux autres contrats de bail avec Y \_\_\_\_\_ précédemment. Avant la signature du contrat de bail du 14 octobre 2014, par courrier du 6 octobre 2016, Me U \_\_\_\_\_, alors conseil de X \_\_\_\_\_, avait notifié à Y \_\_\_\_\_ tous les défauts constatés dans ladite xxx (p. 36 ss). Quelques mois avant le début du nouveau bail conclu par X \_\_\_\_\_ le 31 août 2015, des travaux ont été entrepris par Y \_\_\_\_\_, tel qu'indiqués plus haut. Le 16 décembre 2015, un contrôle du chauffage a été effectué et aucun problème n'avait été décelé. Le 6 mai 2016, X \_\_\_\_\_ a adressé un courrier à Y \_\_\_\_\_ en vue d'obtenir une baisse de loyer, en raison de défauts de la xxx. Selon Y \_\_\_\_\_, certains défauts étaient dus à un usage abusif de la part de X \_\_\_\_\_. De surcroît, une partie des problèmes soulevés par X \_\_\_\_\_ existaient déjà lors des deux premiers baux que X \_\_\_\_\_ avait conclus avec Y \_\_\_\_\_. Par courrier du 25 mai 2016, Me KK \_\_\_\_\_, alors conseil de Y \_\_\_\_\_, avait indiqué que la plupart des défauts avaient été réparés. X \_\_\_\_\_ a dit qu'en mai 2016 des fuites d'eau l'ont empêché d'exploiter la xxx et que le plafond de xxx menaçait de s'effondrer. Y \_\_\_\_\_ n'a entrepris aucune démarche de réfection malgré les interpellations de X \_\_\_\_\_.

En comparant les défauts soulevés par le courrier du 6 octobre 2016, avec ceux relevés par l'expertise de l'expert C \_\_\_\_\_ (p. 390), le problème lié au plafond n'est qu'un défaut d'esthétique. L'eau qui coule dans le xxx provient du xxxdu dessus (p. 180). Le chauffage fonctionnait à fond (p. 391) et aucun problème n'a été décelé par l'expertise. Les autorités compétentes n'ont d'ailleurs pas fait fermer l'établissement, en raison d'éventuels défauts.

Malgré les défauts invoqués, le locataire a continué de s'acquitter des loyers, jusqu'à la mi-avril 2016. Il a soulevé l'existence de défauts dans la xxx uniquement en mai 2016, en demandant une réduction de loyer. Les autorités compétentes n'ont d'ailleurs pas fait fermer l'établissement, en raison d'éventuels défauts.

Le locataire qui prend possession de la chose louée malgré l'existence de graves défauts est censé l'accepter (art. 258 al. 2 CO). Le droit du locataire à obtenir une réduction proportionnelle du loyer, lorsque le défaut entrave ou restreint l'utilisation de la chose louée (art. 259d CO), débute à compter de la réception de l'avis par le bailleur, à savoir au début mai 2016. Ainsi, il ne peut prétendre qu'à la réduction du loyer de mai 2016.

X \_\_\_\_\_ a conclu à la restitution de certains montants. Le tribunal est lié en vertu du principe de disposition de l'art. 58 al. 1 CPC. Comme le demandeur ne conclut pas à la condamnation au versement de la somme indiquée, mais à sa restitution, et comme le locataire ne s'est pas acquitté du loyer pour mai 2016, la prétention du demandeur doit être rejetée.

**7.1.** Quant à la résiliation du contrat de bail, conformément à l'art. 58 al. 1 CPC portant sur le principe de disposition, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. La question de la résiliation du contrat de bail ne figure pas dans les conclusions ; le tribunal ne peut pas trancher la question. Cependant, afin de trancher la question des sûretés (ci-après), il est nécessaire de se pencher sur la question.

Le bailleur qui n'est pas d'accord avec la résiliation anticipée a intérêt à le faire savoir tout de suite ; s'il ne le signale pour la première fois qu'après le départ du locataire, la réserve de l'abus de droit peut être retenue à son encontre (AUBERT, n. 25 ad art. 259b CO). Il est également fait référence au développement sur l'art. 18 CO (ci-après).

**7.2.** En l'espèce, la question de la résiliation extraordinaire du contrat de bail du 31 août

2015 est contestée par le défendeur. Cependant, le contrat peut être considéré comme résilié, car les clés du H \_\_\_\_\_ ont été restituées au bailleur ; ce dernier a pu changer les cylindres en juillet 2016. Ces actes manifestent la volonté de mettre fin au contrat de bail litigieux. Le locataire ne pouvait ainsi plus accéder aux locaux. De surcroît, le 1<sup>er</sup> octobre 2017, le bailleur a conclu un nouveau contrat de bail avec deux nouveaux locataires. Ainsi, la volonté de X \_\_\_\_\_ était de résilier le bail. De son côté, par ses actes, Y \_\_\_\_\_ a manifesté son accord à la résiliation du bail.

**8.1.** Quant aux sûretés fournies par les locataires, selon l'art. 257e al. 3 CO, la banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés. En réclamant des sûretés, le bailleur cherche à se prémunir contre l'insolvabilité du locataire ou contre d'éventuels dégâts à la chose louée (LACHAT, n. 2 ad art. 257e CO). Les règles relatives à la constitution et à la libération des sûretés sont absolument impératives (LACHAT, n. 3 ad art. 257e CO). Le locataire n'est tenu de fournir des sûretés que si la convention le prévoit et en fixe le montant (LACHAT, n. 4 ad art. 257e CO). Le bailleur doit déposer les sûretés dans la banque de son choix sur un compte d'épargne ou de dépôt. En cela, l'art. 257e al. 1 CO institue une forme de consignation à titre de sûreté ou de dépôt de garantie combiné avec un droit de gage au profit du bailleur (LACHAT, n. 6 ad art. 257e CO).

La loi prescrit au bailleur de vérifier l'état de la chose et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond lors de la restitution de la chose louée (art. 267a al. 1 CO). Il s'agit d'incombances, soit un comportement que doit avoir une partie pour éviter un désavantage juridique (LACHAT, n. 2 ad art. 267a CO). Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Pour établir la volonté des parties, le juge analyse en premier lieu la convention qu'elles ont adoptée, ou le cas échéant, le texte écrit sur lequel elles sont tombées d'accord (CR CO I - WINIGER, n. 15 ad art. 18 CO). Au centre de l'intérêt ne sont donc pas nécessairement les termes utilisés par les parties, mais la volonté contractuelle commune qui a conduit à la conclusion du contrat, telles les négociations, la correspondance et toute autre manifestation de volonté (CR

CO I - WINIGER, n. 16 ad art. 18 CO). Le juge établit la volonté des parties telle qu'elle existait au moment de la conclusion du contrat, soit à l'intention subjective des parties lorsqu'elles se sont engagées (CR CO I - WINIGER, n. 17 ad art. 18 CO). Si le tribunal constate qu'il n'y a pas eu de commune intention entre les parties au sens d'un consensus naturel il procède à une deuxième démarche interprétative, dite interprétation objective ou normative (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122), développée à partir de l'art. 1 CO et de l'art. 2 al. 1 CC. Cette méthode intervient seulement lorsque l'interprétation subjective a montré que les parties, à propos de certaines clauses contractuelles, n'avaient pas de commune intention, que cette dernière ne pouvait pas être établie ou que la volonté claire des parties était contraire à la loi et imposait au juge d'établir leur volonté subsidiaire éventuelle (ATF 131 III 467 consid. 1.2 p. 470 ; CR CO I - WINIGER, n. 20 ad art. 18 CO). Une différence entre l'intention et l'expression peut se produire lorsque les parties s'éloignent de la signification généralement attribuée aux termes utilisés. Le conflit entre les parties éclate souvent, lorsque, après sa conclusion, elles attribuent au contrat des significations différentes. L'un des deux contractants se réclame du sens littéral du contrat alors que l'autre prétend que l'intention commune différerait du sens textuel (CR CO I - WINIGER, n. 23 ad art. 18 CO). Le fardeau de la preuve incombe à celui qui s'éloigne du sens dit objectif du contrat (CR CO I - WINIGER, n. 24 ad art. 18 CO). A part les intérêts respectifs des parties, c'est aussi le but du contrat qui peut fournir des éléments d'interprétation. La notion d'intérêt tient compte de la situation concrète d'une partie et de ce qui est favorable à cette dernière pour atteindre un certain but. Le juge analyse, par interprétation téléologique, les négociations, la systématique ou les termes du contrat à la lumière de l'objectif contractuel (CR CO I - WINIGER, n. 37 ad art. 18 CO).

**8.2.** En l'espèce, eu égard au contrat de bail du 14 octobre 2014, le défendeur soutient que le montant de xx'xxx fr. ne correspond pas aux sûretés prévues à l'art. 257e CO, mais à des avances de loyers, prévues par le contrat de bail du 14 octobre 2014. Selon le demandeur, ce montant correspond à des sûretés au sens de l'art. 257e al. 3 CO.

Le demandeur n'amène pas la preuve d'un paiement des trois premiers mois de loyers pour ledit bail, à titre de loyers. De son côté, le défendeur n'amène pas non plus la preuve que les trois premiers mois de loyers ont été payés par le biais de l'avance de xx'xxx fr., notamment par un paiement bancaire ou des reçus.

Tant le contrat de bail du 31 août 2015, produit par le locataire, que celui produit par le bailleur, indiquent à leur chiffre xxx qu'une « avance de trois mois de garantie de loyer a

été versée en main propre de M. Y \_\_\_\_\_ de la part de M. X \_\_\_\_\_ suivant un », le reste du texte ayant été coupé lors de la copie dudit contrat.

Par conséquent, en se référant au texte du contrat, il est fait référence à une garantie de loyer. Ce terme ne figure pas dans le texte légal, mais semble faire référence aux sûretés prévues à l'art. 257e CO. Il s'agit d'un terme utilisé dans le langage courant en matière de bail. Eu égard au fardeau de la preuve, il incombait aux parties d'indiquer les raisons pour lesquelles ils s'éloignent du sens objectif de la clause. Le défendeur n'amène pas d'élément allant dans son sens, à savoir qu'il ne s'agit pas de sûretés, mais de trois mois de loyer payés par avance en cash. Le demandeur n'amène pas d'élément allant dans son sens, à savoir qu'il s'agit de sûretés.

En outre, le contrat conclu entre les parties le 14 octobre 2014 et produit par le défendeur, ainsi que par le demandeur, indique « xx'xxx fr. reçus cash pour 3 mois d'avance de loyer ». Le premier contrat conclu entre les parties indique également « xx'xxx fr. reçu cash pour trois mois de loyer ». Vu la différence de terminologie utilisée entre les deux premiers contrats et le troisième contrat conclu entre les parties, et compte tenu qu'il s'agit d'un contrat de bail et qu'il est fréquent que les parties conviennent de sûretés fournies par le locataire au sens de l'art. 257e al. 1 CO, le tribunal pourrait retenir qu'il s'agit de sûretés et non pas de loyers.

S'agissant d'une norme impérative (art. 257e CO), le bailleur aurait dû déposer le montant de xx'xxx fr. auprès d'une banque. Aucun élément de fait ne permet de savoir si une telle pratique a été suivie. Comme il soutenait que ce montant correspondait à des avances de loyers, le tribunal retient que ce montant n'a pas été déposé auprès d'une banque. En l'absence de consignation bancaire à titre de sûreté, le tribunal retient que le montant litigieux a été versé à titre de loyers et non pas à titre de sûreté.

Le rapport d'expertise de l'architecte C \_\_\_\_\_, tout comme son complément, n'indiquent pas que les défauts de la xxx étaient dus au locataire ou au bailleur. Le défendeur rejette toutes les conclusions du demandeur. S'agissant des loyers impayés, les commandements de payer (p. 175 s.) que le bailleur a fait adresser à X \_\_\_\_\_ portent sur les loyers du 15 avril à novembre 2016. Cependant, le bail a pris fin au début de juin 2016 ; ainsi, aucun loyer n'est dû pour juin à novembre 2016. En ce qui concerne avril 2016, un acompte de xxxx fr. a été versé par X \_\_\_\_\_ à Y \_\_\_\_\_ (p. 127). X \_\_\_\_\_ n'amène pas la preuve du paiement des loyers pour la fin d'avril 2016 et pour mai 2016. Les loyers de xxxx fr. pour la moitié du mois

d'avril 2016 et xxxx fr. pour le mois de mai 2016 n'ont pas été versés, à savoir un montant de xx'xxx fr. (xxxx fr. + xxxx fr.).

**9.** Le défendeur n'a pas gardé un éventuel montant relatif au loyer de mai 2016, car les trois loyers initiaux correspondaient au paiement des trois premiers loyers, et ne constituaient pas une garantie. Il convient néanmoins d'examiner la question de la réduction proportionnelle du loyer.

Comme indiqué plus haut, des problèmes d'humidité peuvent conduire à une réduction de loyer net de l'ordre de 15 %. Pour ce qui concerne le plafond, une réduction de loyer de l'ordre de 10 % est admise. Par conséquent, pour mai 2016, le loyer de X \_\_\_\_\_ devait être réduit de l'ordre de 15 %, à savoir un montant de xxxx fr. (15 % x xxxx fr.).

Comme les conclusions du demandeur portent sur la restitution desdits montants, la question de l'enrichissement illégitime se pose.

**9.1.** Selon l'art. 63 al. 1 CO, celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. L'art. 67 al. 1 CO précise que l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit.

La loi ne définit pas ce qu'il faut entendre par un paiement effectué volontairement (ATF 123 III 101 consid. 3b p. 108). Lorsqu'elle vise un acte volontaire, la disposition légale n'englobe pas les actes exécutés sur la base d'une volonté viciée (CR CO I - CHAPPUIS, n. 6 ad art. 63 CO). La prestation en enrichissement illégitime n'est donnée à la créancière que pour autant que la prestation volontaire ait été effectuée sur la base d'une erreur. Elle n'a pas besoin d'être excusable pour être prise en considération de sorte que n'importe quelle erreur suffit. La situation juridique est plus incertaine lorsque celle qui a presté l'a fait non sur la base d'une erreur, mais dans le doute quant à l'existence de son obligation. Dans de telles conditions, on doit dénier le droit à la répétition à l'appauvrie qui n'était pas dans l'erreur au sens strict du terme (CR CO I - CHAPPUIS, n. 8 s. ad art. 63 CO).

**9.2.** En l'espèce, le versement des trois premiers loyers a été fait de manière volontaire. Le locataire savait qu'en cas de non-paiement du loyer les trois premiers mois, le bailleur

allait garder le montant. En outre, en connaissance de cause, le locataire ne s'est pas acquitté du loyer pour mai 2016 et n'a non plus pas consigné ledit loyer. Par conséquent, le montant a été payé de manière volontaire. En versant les trois loyers au début du bail, il savait qu'il devait ce qu'il a payé. A ce moment-là, connaissant les lieux, pour les avoir déjà loués deux autres fois, il pouvait s'imaginer qu'il allait y avoir éventuellement des problèmes liés au plafond. En concluant le bail, il savait que les locaux connaissaient des problèmes d'humidité. De nouvelles fuites d'eau sont survenues. Il pouvait alors s'imaginer devoir demander par la suite une réduction de son loyer pour cause de défauts, car il avait conclu plusieurs contrats de bail, tout en sachant que les locaux comportaient plusieurs défauts. On ne peut ainsi pas retenir une erreur de la part du locataire.

Partant, les conditions de l'enrichissement illégitime (art. 62 CO) ne sont pas remplies. La prétention de X \_\_\_\_\_ doit être rejetée.

Partant, la demande doit être rejetée.

**10.** Vu le sort de la cause, le défendeur a obtenu entièrement gain de cause. Il se justifie de mettre les frais et dépens à la charge de X \_\_\_\_\_ (106 CPC ; CR CPC - TAPPY, n. 1 ss ad art. 106 CPC).

**10.1.** Les frais comprennent les débours de l'autorité et l'émolument de justice (art. 3 al. 1 LTar). L'art. 13 LTar impose de fixer l'émolument de justice en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière. Les débours du tribunal pour la cause C1 17 xxx s'élèvent au total à xxx fr., composé de xxx fr. d'indemnités pour les témoins et de xxx fr. pour les services d'un huissier. L'émolument est compris entre xxxx fr. et xxxx fr. pour une valeur litigieuse de xx'xxxfr. (art. 13 et 16 al. 1 LTar). Eu égard à l'ampleur et à la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière, l'émolument pour la cause C1 17 xxxx est arrêté à xxxx fr. (émolument décision du 12.05.2017 : xxx fr. ; émolument présente décision : x'xxx fr.). Les frais de la procédure de preuve à futur (C2 16 xxxx) se sont élevés à x'xxx fr., selon décompte du 13 octobre 2017. Les frais totaux pour les causes C1 17 xxxx et C2 16 xxxx s'élèvent dès lors à xx'xxx fr. (C1 xxxx ; xxx fr. débours + xxxx fr. émolument ; C2 16 xxx ; xxxx fr.). Ils sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_, qui succombe.

Les avances faites par X \_\_\_\_\_ sont de xxxx fr pour la procédure au fond C1 17 xxxx et de xxxx fr. pour la preuve à futur (xxxx fr. - xxxx fr. déjà restitués le 9 juin 2017), soit un total de xxxxfrancs.

Partant, X \_\_\_\_\_ versera encore xxx fr. au greffe du tribunal (xx'xxx fr. frais de justice - xxxx fr. avances).

**10.2.** Les dépens des parties, y compris les dépens pour la procédure de conciliation (arrêt 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015, consid. 5.3), comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais de conseil juridique (art. 4 LTar). Les débours d'avocat englobent les dépenses effectives et justifiées (essentiellement les frais de déplacement, les frais de copie à 50 ct. [ATF 118 Ib 349 consid. 5 p. 352] et les frais de port). Quant aux honoraires, ils sont fixés entre le minimum et le maximum prévus par le chapitre 4 LTar, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). Ils oscillent entre xxxx fr. et xxxx fr. pour une valeur litigieuse comprise entre xx'xxx et xx'xxx francs (art. 32 al. 1 LTar).

Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, les dépens sont arrêtés à xxxx fr., débours inclus, pour la procédure C1 17 xxxx. Les dépens pour la procédure de preuve à futur C2 16 xxx ont été fixés à xxx francs. Les dépens totaux pour les procédures C1 17 xxx et C2 16 xxxx sont donc arrêtés à xxx fr. au total (xxx fr. + xxx fr.).

Partant, xxx fr. seront versés à Y \_\_\_\_\_, par X \_\_\_\_\_, à titre de dépens.

Par ces motifs,

### **PRONONCE**

1. La demande est rejetée.
2. Les frais totaux (C1 17 xxx et C2 16 xxx), arrêtés à xx'xxx fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
3. X \_\_\_\_\_ versera xxxx fr. (xxxx fr., C1 17 xxx + xxx fr., C2 16 xxx) à Y \_\_\_\_\_, à titre de dépens.

Sion, le 16 novembre 2018