

# **JU\_GERICHTE ADM 2021 177 vom 19. November 2021**

JU Tribunal cantonal, 2021-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_ADM\\_2021\\_177](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2021_177)

FR: JU\_GERICHTE ADM 2021 177 du 19 novembre 2021

IT: JU\_GERICHTE ADM 2021 177 del 19 novembre 2021

## **Regeste**

Recours contre une décision de la juge administrative du 19 novembre 2021 - contrat de bail à ferme agricole | droit foncier rural

## **Erwägungen**

### **E. 2**

B. B.1 Par courrier du 28 octobre 2015, le recourant s'est adressé à l'intimé en lui rappelant qu'une surface de 700 ares lui a été attribuée sur la parcelle 370 en vertu du contrat de bail à ferme conclu en 1998, alors que les calculs effectués par la Fondation rurale interjurassienne (FRI) – dans le cadre de la révision de la réglementation portant sur la jouissance des pâturages en propriété de la 1ère section de l'intimé – ont défini la surface réduite à 603.55 ares. Le recourant demande à pouvoir exploiter la totalité des 7 ha. Dans un courrier du 20 avril 2016, l'autorité intimée explique au recourant que la répartition des surfaces en 1998 comportait des imprécisions auxquelles il n'est pas possible de remédier et que la facturation du fermage intervient sur la base des encrannes et non pas de la surface ; le montant perçu à ce titre est correct. Il s'ensuit divers échanges de courriers entre les parties. La FRI a indiqué par courrier du 17 juillet 2020 que les surfaces du pâturage communal attribuées au recourant sont de 801.93 ares au total, pour 632.02 ares à B.\_\_\_\_\_ (nom de la parcelle). B.2 Par décision du 25 août 2020, l'intimée n'est pas entrée en matière sur la demande du recourant d'adaptation de la surface des pâturages communaux qui lui est attribuée. Elle relève que les surfaces des pâturages communaux attribuées au recourant font suite à l'attribution effectuée en 1998. Par décision du 23 février 2021 et malgré l'opposition du recourant, l'intimé a confirmé sa décision du 25 août 2020. C. Par décision du 19 novembre 2021, la juge administrative a rejeté le recours interjeté par le recourant contre la décision du 23 février 2021, mis les frais judiciaires à charge du recourant, sous réserve de l'assistance judiciaire dont il bénéficie et alloué à l'intimée une indemnité de dépens. En substance, elle rappelle que lors de la conclusion du contrat de bail à ferme agricole en 1998, il convenait de mettre un terme à une pratique de l'exploitation communautaire en subdivisant le pâturage en secteurs. Les secteurs ont été définis par un spécialiste reconnu à l'époque qui a fixé les surfaces en fonction de mensurations empiriques. L'essentiel était de conserver les encrannes en fonction de la charge potentielle du secteur et de préserver ainsi les droits acquis des exploitants. Contrairement à deux autres exploitants, le recourant a accepté son attribution pendant 17 ans. Ce n'est que lorsque les mensurations des surfaces sont intervenues au moyen de données géomatiques plus précises que le recourant a contesté son attribution, en 2015. Par conséquent, la réelle et commune intention des parties était liée à la répartition des secteurs du pâturage entre les agriculteurs ayants droit conformément à leurs droits d'encrannes antérieurs pour un fermage déjà défini, le fermage étant déterminé par les encrannes et non

par la surface. Ensuite, la juge administrative a considéré que le recourant ne pouvait pas non plus se prévaloir d'une

## **E. 2.2**

p. 541 s. ; 132 III 737 consid. 1.3 ; 118 II 58 consid. 3b). Elucider ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure relève de la constatation des faits tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle s'inscrit dans l'application du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 ; 113 II 25 consid. 1a). 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 (TF 4A\_249/2017 du

## **E. 3**

erreur essentielle liée à l'indication de la surface dans le contrat de bail à ferme agricole, dans la mesure où ce n'est pas cette surface indiquée qui a déterminé le recourant à conclure le contrat. Le recourant exploitait déjà le secteur en question. Il a conclu le contrat en fonction du pâturage tel qu'il le connaissait et non pas en fonction de la surface indiquée. Les encrannes sont au demeurant restées inchangées. Rien n'indique que le recourant n'aurait pas conclu le contrat s'il avait su que la surface n'était que de 6.32 ha. D. Le 23 décembre 2021, le recourant a déposé un recours contre cette décision auprès de la Cour administrative, accompagné de trois pièces justificatives ainsi qu'une requête d'assistance judiciaire gratuite, accompagnée également de trois pièces justificatives. Il conclut à l'annulation de la décision du 19 novembre 2021, à ce qu'il soit entré en matière sur sa demande tendant à l'adaptation de la surface des pâturages communaux qui lui est actuellement attribuée, à l'octroi de 0,7 hectares supplémentaires de pâturages communaux, sous suite des frais et dépens et sous réserve des dispositions relatives à l'assistance judiciaire. Il invoque en particulier que ce n'est pas seulement le contrat conclu en 1998 qui fonde les prétentions du recourant mais également la réglementation communale, en particulier le règlement d'organisation et de jouissance de la première section de Saint-Brais, sur la base duquel le contrat de bail à ferme a été conclu. L'art. 12 de ce règlement prévoit que les droits à l'encrannage (jouissance des pâturages) reposent sur la valeur officielle des terres cultivées qui en suivent les fluctuations. Par celui-ci, il lui a été octroyé 700 ares de pâturages communaux. Le recourant devrait donc pouvoir jouir de cette surface de pâturages communaux. Il reproche à la juge administrative de n'avoir pas même examiné ni commenté la législation communale applicable, se contentant d'examiner le contrat litigieux. La notion d'erreur essentielle n'a rien à voir avec la présente cause. Il évoque que deux agriculteurs, dans les premières années de la nouvelle répartition, avaient informé l'intimée qu'ils n'avaient pas la surface prévue et les limites ont alors été modifiées, en 2000. Il est ainsi incompréhensible qu'il ne soit pas fait droit aux demandes du recourant et que la juge administrative lui oppose un contrat pour lui refuser ses droits. Le recourant ajoute que s'il avait su que sa surface attribuée était de 6,32 ha, il ne l'aurait jamais accepté. Il savait qu'il avait droit à 7 ha. Pour lui, c'est naturellement la surface qui était décisive. E. La juge administrative a indiqué le 4 janvier 2022 que le recours n'appelait

pas de remarque particulière de sa part et a transmis le dossier officiel de la procédure. F. Par mémoire de réponse 14 janvier 2022, l'intimée a conclu au rejet du recours, sous suite des frais et dépens. Elle produit diverses pièces justificatives. En ce qui concerne la demande d'assistance judiciaire gratuite, elle considère que les chances de succès du recours font défaut au vu de la décision de première instance et du mémoire de réponse.

### **E. 3.3**

; 4A\_465/2010 du 30 novembre 2010 consid. 5 ; 4C\_5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3b ; en matière de baux commerciaux : ATF 135 III 357 consid. 2.2 ; TF 4A\_408/2007 du 7 février 2008 consid. 3.3).

### **E. 4**

Elle rappelle tout d'abord qu'à aucun moment elle n'a reconnu ou admis que le recourant était lésé dans ses droits du fait que la surface réelle qu'il exploite depuis de très nombreuses années ne correspond pas à ce qui est inscrit dans le contrat du 1er juillet 1998. Ensuite, la différence constatée à la suite des nouvelles mensurations effectuées par la FRI ne peut pas être qualifiée d'erreur essentielle. En effet, le contrat de bail à ferme conclu entre les parties avait pour but de formaliser une situation en vigueur compte tenu de l'inapplicabilité du règlement datant de 1951. La surface ainsi louée au recourant lui était parfaitement connue et n'a subi aucune modification sur le terrain. Le recourant a manifestement conclu le contrat de bail en fonction du pâturage tel qu'il le connaissait et non en fonction du nombre d'hectares inscrit sur ledit contrat. Il a par ailleurs confirmé devant la juge administrative qu'il avait signé ce contrat en fonction du pâturage qu'il connaissait et non en fonction des hectares de celui-ci. G. Il sera revenu ci-après, en tant que besoin, sur les autres éléments du dossier. En droit : 1. La compétence de la Cour administrative découle de l'art. 160 let. c Cpa. Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux par une personne disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il convient d'entrer en matière. 2. Il n'est pas contesté que le contrat de bail à ferme conclu entre le recourant et l'intimée le 31 juillet 1998 porte sur une superficie affermée de 700 ares pour la parcelle 370 nommée « B.\_\_\_\_\_ » et que selon le nouveau calcul effectué par la FRI (cf. courrier du 17 juillet 2020) dans le cadre de l'élaboration du nouveau règlement communal sur la jouissance des pâturages de la Commune de St-Brais (1ère section), cette superficie est de 632.02 ares. La question litigieuse est celle de savoir quelle était la volonté des parties au moment de la conclusion du contrat et de quoi découle la différence entre 700 ares et 632.02 ares, s'il s'agit d'une erreur essentielle commise au moment même de la conclusion du contrat ou si elle résulte du nouveau calcul opéré au moyens d'appareils de mesures plus performants. 3. Il convient en premier lieu de constater qu'un nouveau règlement portant sur la jouissance des pâturages en propriété de la 1ère section de l'intimée a été accepté le 31 mars 2021 par l'assemblée communale. L'art. 4 de ce règlement prévoit que seule les surfaces agricoles utiles (SAU) mentionnées à l'annexe 2 peuvent donner droit à l'attribution de droits de pacage sur le Communal en propriété de l'intimée. L'art. 5 prévoit qu'au moment de l'adoption du règlement, les droits de pacage permettant la jouissance du Communal sont attribués aux ayants droit selon l'annexe 6. Un plan de situation et deux orthophotos de l'attribution actuelle de la jouissance du Communal, en propriété de la 1ère section de l'intimée, sont présentés aux annexes 7 à 9 (al. 1). Cette attribution des droits de pacage aux ayants droits représente pour chacun la concrétisation de leur droit acquis à la jouissance du Communal. Les droits acquis se

## **E. 5**

réfèrent à la situation de 1998 au moment où le Communal a passé de surface d'estivage (pâturages communautaires) en SAU (al. 2). Pour juger d'une attribution équitable, chaque ayant droit fournit, à la demande expresse de la Commission des pâturages, les dernières informations relatives à son exploitation provenant du recensement coordonné des données agricoles (al. 5). Bien que ce règlement ne soit pas encore en vigueur, le règlement d'organisation et de jouissance de la 1ère section de St-Brais approuvé le 6 avril 1951 n'est pas applicable en l'occurrence même s'il est formellement encore en vigueur puisqu'il ne correspond plus à la pratique eu égard notamment à la répartition actuelle des pâturages communaux en SAU, pratique qui n'est par ailleurs pas remise en cause par les parties. Déjà à partir de 1998, l'attribution des surfaces se faisait de manière unitaire aux agriculteurs avec les pacages. Auparavant, le communal était exploité en commun par tous les agriculteurs concernés en fonction de leurs droits d'encrannes. Il n'y avait pas d'attribution formelle de portion de terrain. Le règlement de 1951 consistait ainsi à partager communautairement les pâturages, ce qui ne correspond plus à la manière d'exploiter les pâturages communaux depuis 1998. Les pâturages communaux ont été scindés et clôturés afin de permettre auxdits agriculteurs d'exploiter seuls la portion qui leur a été attribuée. L'intimée avait mandaté Monsieur C. \_\_\_\_\_ de l'entreprise « D. \_\_\_\_\_ » pour effectuer cette répartition, soit pour déterminer les surfaces à attribuer à chacun en fonction de la surface exploitée par chaque agriculteur. Concernant le recourant, sa parcelle avait été évaluée à 700 ares. C'est dans ce cadre que le contrat de bail à ferme a été conclu entre les parties le 31 juillet 1998, soit pour formaliser une situation en vigueur compte tenu de l'inapplicabilité du règlement de 1951, de sorte que contrairement à ce qu'avance le recourant, le contrat de bail n'a justement pas été conclu sur la base du règlement. Par la suite, en vue de l'élaboration d'un nouveau règlement sur la jouissance des pâturages, en adéquation avec la nouvelle pratique, l'intimé a mandaté la FRI en 2010 et une commission des pâturages a été nommée. De nouvelles mensurations des surfaces ont été élaborées. Par courrier du 17 juillet 2020, la FRI a informé le recourant que les surfaces du pâturage communal qui lui sont attribuées étaient notamment de 632.02 ares pour la surface de « B. \_\_\_\_\_ (nom de la parcelle) ». Il résulte de ce qui précède que contrairement à ce qu'allègue le recourant, ce n'est pas la réglementation communale – obsolète – qui fixe la surface à lui attribuer mais ce sont les droits acquis en 1998, lesquels portaient sur des secteurs (dossier TPI). Or, en ce qui concerne le recourant, ses droits acquis découlent du contrat conclu avec l'intimée le 31 juillet 1998 qui porte sur la parcelle no 370 d'une contenance de 700 ares, ce qui n'est pas contesté. 4. Le recourant considère qu'il peut prétendre à la différence de surface louée entre celle qui avait été convenue en 1998 (700 ares) et celle mesurée en 2015 (632 ares), soit 0,7 ha, dès lors que s'il avait su que la surface attribuée était de 6,32 ha, il ne l'aurait jamais accepté. L'intimée s'y oppose, bien qu'elle ne nie pas cette différence,

### **E. 5.1.1**

Pour déterminer le contenu d'une clause contractuelle, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales – mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à

celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; 132 III 626 consid. 3.1 ; 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes (TF 4A\_458/2016 du 29 mars 2017 consid. 4.1; cf. ATF 131 III 467 consid. 1.1) -, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 4.3) –, il doit alors recourir à l'interprétation objective (TF 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1), à savoir rechercher la volonté objective des parties en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux manifestations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; 132 III 626 consid. 3.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A\_431/2019 consid. 5.1 et les références citées). À cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 86 consid. 3.2.1). Ainsi, cette interprétation

### **E. 5.1.2**

En vertu de l'art. 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsqu'un des cocontractants s'est fait promettre une prestation notablement moins étendue qu'il ne le voulait (ch. 3) ou lorsqu'il s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Dans cette seconde hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (arrêt 4A\_465/2010 du 30 novembre 2010 consid. 5 ; ATF 135 III 537 consid.

### **E. 5.2.1**

En l'espèce, de l'avis de la Cour de céans, il ne peut raisonnablement être admis que si le recourant avait su que sa parcelle mesurait en réalité 632 ares au lieu de 700, il aurait refusé de signer le contrat. Si, au regard de la jurisprudence susmentionnée en matière de contrat de bail, la surface d'une parcelle agricole est en principe un fait que la bonne foi en affaires permet objectivement de considérer comme un élément essentiel du contrat, tel n'est pas le cas en l'espèce puisque ce n'est pas sur le critère de la surface que le contrat de 1998 a été signé par le recourant mais en fonction dudit pâturage tel qu'il le connaissait et de ses droits de pacage. Le contrat a été conclu simplement pour formaliser une situation déjà existante compte tenu en particulier de l'inapplicabilité du règlement de 1951 (dossier TPI). En outre, la parcelle 370 a été évaluée à 7 ha à l'époque puis à 6,32 ha mais cela ne signifie encore

pas que les droits du recourant ont été modifiés. Lors de l'audience devant la juge administrative le 12 novembre 2021, le recourant a lui-même déclaré qu'avant 1998, il avait une quinzaine de droits de pacage et qu'après 1998 également. Il pouvait mettre 12,3 UGB sur sa parcelle de 7 ha. Pour lui c'était clair que le pâturage attendant à son exploitation lui permettait de mettre 12 UGB seulement. En 1998, quand il a signé le contrat, il était important pour lui d'avoir un pâturage privé et de pouvoir lâcher comme il le souhaitait son nombre d'UGB (dossier TPI). Tel a été le cas puisqu'il ne s'est au demeurant pas manifesté pendant 17 ans, à l'inverse de deux autres agriculteurs qui s'étaient adressés à l'intimée en 2000 ; celle-ci avait alors procédé aux corrections nécessaires (dossier TPI). Ce n'est qu'en octobre 2015, au moment où le recourant a été informé du fait que la surface qu'il exploitait n'était pas de 7 ha mais 6,32 ha et où les paiements directs ont diminué, qu'il s'est adressé à l'intimée. Il a toujours exploité une parcelle identique, avant et après le contrat du 31 juillet 1998. Ses droits d'encrannes ont été maintenus. L'indication de la surface n'était donc pas déterminante. Tout porte à croire, au vu des éléments susmentionnés, que le recourant aurait conclu le contrat même s'il avait su que la surface était de 6.32 ha. Dans ces circonstances, on peut admettre que la réelle et commune intention des parties lors de la conclusion du contrat était simplement de formaliser la situation existante concernant la parcelle 370 « B. \_\_\_\_\_ (nom de la parcelle) » et de consigner les droits acquis du recourant sur papier. Ce qui était déterminant pour le recourant, c'était de maintenir le status quo, soit sa parcelle 370 et ses droits de pacage afin qu'il puisse exploiter cette dernière comme avant. La superficie inscrite sur le contrat, que ce soit 632 ou 700 ares n'y aurait donc vraisemblablement rien changé. Concernant l'allégation du recourant selon laquelle d'autres agriculteurs exploiteraient plus de surface agricole que ce qui était prévu dans leurs contrats respectifs, cette question ne fait pas l'objet du litige. En tout état de cause, dans la mesure où les outils de mesure sont actuellement plus précis (cf. infra 5.2.2) on peut vraisemblablement supposer qu'il y a eu des différences pour chaque agriculteur ce qu'a confirmé le représentant de la FRI (dossier TPI).

### **E. 5.2.2**

En ce qui concerne la raison de la différence entre les mensurations prises dans les années nonante et figurant dans le contrat du 31 juillet 1998 et celles relevées en 2015 par la FRI, elle résulte de l'amélioration des techniques de calcul. Selon E. \_\_\_\_\_, de la FRI, ces différences sont inévitables. Tous les contrats effectués contiennent des erreurs de surfaces. M. C. \_\_\_\_\_ n'avait pas les outils

### **E. 5.2.3**

Au vu de ce qui précède, le contrat conclu entre les parties le 31 juillet 1998 demeure valable. Le recourant ne peut prétendre à ce que la surface de son pâturage soit plus étendue. 6. Le recourant conteste également le fait qu'il a été condamné par la juge administrative à verser une indemnité de dépens à l'intimée.

### **E. 6**

considérant que tous les exploitants, y compris le recourant, ont accepté les secteurs attribués en 1998 et qui correspondaient aux droits acquis. À l'instar de ce qu'a fait la juge administrative, il s'agit d'examiner les règles concernant les vices du consentement en matière de droit des contrats. 5. En application de 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.

### **E. 6.1**

Or, la règle selon laquelle il n'est en principe pas alloué de dépens aux collectivités publiques qui obtiennent gain de cause (art. 230 al. 1 Cpa) ne s'applique toutefois pas lorsque ces collectivités ont dû faire appel à des experts ou mandataires extérieurs et qu'il en est résulté des frais élevés ou que d'autres circonstances particulières le justifient, notamment la complexité en fait ou en droit de l'affaire, le fait que la partie adverse était assistée d'un mandataire professionnel ou lorsque l'équité l'exige (art. 230 al. 2 Cpa). Comme cette disposition est toutefois une « Kannvorschrift », une certaine latitude est laissée à l'autorité (BROGLIN / WINKLER DOCOURT / MORITZ, Procédure administrative et juridiction constitutionnelle, 2ème éd., 2021, n° 700).

### **E. 6.2**

En l'espèce, il est indiscutable que l'affaire opposant le recourant à l'intimée devant les instances administratives présentait des difficultés sur le plan juridique. En outre, le recourant était assisté d'un avocat. Par ailleurs, la Cour de céans alloue en principe une indemnité de dépens aux collectivités publiques qui obtiennent gain de cause lorsqu'elles ne disposent pas, en raison de leur taille, d'une infrastructure administrative et juridique leur permettant de procéder sans l'assistance d'un avocat (RJJ 2009 p. 40). Tel est le cas de l'intimée qui ne peut pas compter sur un appui juridique de la part de ses fonctionnaires. Par conséquent, c'est à juste titre que la juge administrative a alloué une indemnité de dépens à l'intimée. Il importe peu, contrairement à ce qu'avance le recourant, que cette dernière a eu recours aux services de la FRI par le passé pour traiter de la problématique des pâturages communaux ou qu'elle n'avait en l'occurrence qu'à défendre sa décision.

### **E. 7**

s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; 132 III 626 consid. 3.1 in fine ; 131 III 377 consid. 4.2.1 ; arrêts 4A\_152/2017 du 2 novembre 2017 consid. 4.1) à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; 133 III 61 consid. 2.2.1 ; 132 III 626 consid. 3.1). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

### **E. 8**

décembre 2017 consid. 3.2 ; ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; 135 III 537 consid. 2.2 ; 132 III 737 consid. 1.3 ; 129 III 363 consid. 5.3 ; 118 II 58 consid. 3a). 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 (TF 4A\_408/2007 du 7 février 2008 consid.

### **E. 8.1**

A teneur de l'article 29 al. 3 Cst., toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance judiciaire. Elle a en outre droit à l'assistance d'un défenseur, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert. En droit cantonal, le droit à l'assistance judiciaire est prévu à l'article 18 Cpa. Toutefois, dans la mesure où le droit cantonal ne prévoit pas

d'accorder l'assistance judiciaire à des conditions plus faciles que le permettent les dispositions constitutionnelles, il y a lieu de se référer aux principes posés par la jurisprudence du Tribunal fédéral dans le cadre des garanties déduites de la Constitution fédérale (ATF 130 I 180 consid. 2.1 = JT 2004 I 431). Une personne est indigente lorsqu'elle n'est pas en mesure d'assumer les frais de la procédure sans porter atteinte au minimum nécessaire à son entretien et à celui de sa famille (cf. notamment ch. 7ss de la Circulaire n° 14 du 30 septembre 2015 édictée par le Tribunal cantonal, relative à l'octroi de l'assistance judiciaire gratuite et à la défense d'office, et les références). Un procès est dénué de chances de succès lorsque les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre et que, dès lors, elles ne peuvent être considérées comme sérieuses, de sorte qu'un plaideur raisonnable et aisé renoncerait à s'y engager en raison des frais qu'il serait exposé à devoir supporter ; en revanche, il ne l'est pas lorsque les chances de succès et les risques d'échec s'équilibrent à peu près ou que les premières n'apparaissent que légèrement inférieures aux secondes (ATF 133 III 614 consid. 5 ; 129 I 129 consid. 2.3.1) ; la situation doit être appréciée à la date du dépôt de la requête (ATF 133 III 614 consid. 5 i.f.) et sur la base d'un examen sommaire (ATF 124 I 304 consid. 4a ; TF 5A\_182/2012 du 24 septembre 2012 consid. 6.2).

### **E. 8.2**

En l'espèce, il résulte des pièces au dossier que la situation financière du recourant est précaire. Il avait déjà obtenu l'assistance judiciaire durant sa procédure de divorce, puis lors de la procédure de première instance devant la juge administrative. Sa situation financière étant restée similaire au jour du dépôt de la présente requête – il ressort de son budget que ses charges sont supérieures à ses revenus – il n'est pas en mesure de supporter les frais de la présente procédure. L'indigence est donc établie. Il en va de même de la condition relative aux chances de succès des conclusions du recourant. Vu les considérants qui précèdent, on ne saurait admettre que la présente procédure était vouée à l'échec. L'assistance d'un avocat était au demeurant également nécessaire compte tenu des questions juridiques à traiter. Le recourant doit ainsi être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

### **E. 9**

nécessaires qui permettent actuellement de constater lesdites erreurs. Si l'on reprend les plans de M. C.\_\_\_\_\_, les surfaces sont dessinées au « stabilobos ». Il peut ainsi s'y trouver des différences de calculs. M. C.\_\_\_\_\_ mesurait à la chevillière. Des différences de surfaces étaient inévitables (dossier TPI). Les équipements utilisés pour la collecte des données se sont considérablement améliorés ces dernières années. Leur précision a augmenté. Cette évolution rend les données précédemment collectées dépassées et problématiques. Ces anciennes données ne peuvent toutefois pas être considérées comme fausses. Il peut cependant y avoir des conséquences pour les parties à un contrat de vente. Une certaine réserve est de mise : une modification ultérieure de la surface contractuelle en raison de mesures plus précises ne constitue par une erreur justifiant la nullité du contrat (art. 23 CO ; MEINRAD, Le droit suisse de la mensuration, Fribourg 2017, n° 856 s. p. 195 s. et ATF 119 II 341 consid. 2).

### **E. 10**

7. Partant, le recours doit être rejeté en tous points et la décision de la juge administrative du 21 novembre 2021 confirmée. 8. Le recourant a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la présente procédure.

## **E. 11**

9. Vu l'issue du recours, les frais de la procédure sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa) ; il ne lui est pas alloué de dépens (art. 227 al. 1 Cpa), sous réserve des dispositions relatives à l'assistance judiciaire dont il bénéficie. Il lui incombe de verser une indemnité de dépens à l'intimée pour les mêmes raisons que celles évoquées par la juge administrative (cf. consid. 6 ; art. 230 al. 2 Cpa). S'agissant de la note d'honoraires de l'intimée, il convient de préciser que le montant des photocopies s'élève à CHF 0.20 et non pas CHF 1.- pièce (art. 4 al. 1 let. a Demol ; RSJU 176.21). Dès lors, au vu du dossier, le montant de CHF 874.52 pour des photocopies apparaît manifestement erroné. Ceci d'autant plus qu'un montant de CHF 109.85 a déjà été porté en compte le 23 décembre 2021, également facturé à CHF 1.- la pièce. Enfin, s'agissant des 40 minutes comptabilisées pour la réalisation du bordereau de PJ à CHF 270.- produit en 2e instance, il faut constater que ledit bordereau est identique à celui produit devant la juge administrative, de telle sorte qu'il n'y a pas lieu de le rémunérer à nouveau, respectivement qu'il s'agit uniquement de frais de photocopies. Dans ces conditions, il convient de taxer d'office la note d'honoraires notamment s'agissant des débours.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.