

VS_GERICHTE C1 13 62 vom 23. Mai 2014

VS Kantonsgericht, 2014-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 13 62](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_13_62)

FR: VS_GERICHTE C1 13 62 du 23 mai 2014

IT: VS_GERICHTE C1 13 62 del 23 maggio 2014

Regeste

JUGCIV /14 C1 13 62 JUGEMENT DU 23 MAI 2014 Tribunal du district de Sion Le juge IV du district de Sion Béatrice Neyroud, juge ; Céline Maytain, greffière ad hoc en la cause W_____ SA, demanderesse, représentée par Me A_____ et Me B_____ contre 1. X_____

Erwägungen

E. 13

La demande, déposée par devant le tribunal du lieu où est situé l'immeuble (art. 33 CPC) et dans le délai de 30 jours dès la délivrance de l'autorisation de procéder (209 al. 4 CPC), est recevable et le tribunal de céans est compétent en première instance (art. 4 al. 1 LACPC).

E. 14

Correspondant aux conclusions de la demande, la valeur litigieuse s'élève à 95'696 fr. 50. Les prétentions se fondent en l'espèce sur l'art. 271 CO et sont destinées à remplacer l'action en annulation du congé à laquelle la procédure simplifiée s'appliquerait en raison de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Cela étant, au vu de l'incertitude juridique, les parties ont accepté l'application de la procédure simplifiée. Enfin, conformément à la possibilité offerte par l'art. 125 let. a CPC, il n'est statué dans un premier temps que sur le principe et les conditions de la responsabilité.

E. 15

Il est constant que les parties ont conclu le 22 juillet 1997 un contrat de bail à loyer selon la définition de l'art. 253 CO.

E. 15.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux et digne de protection (arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.1). Le congé dont le motif est manifestement un prétexte contrevient aux règles de la bonne foi (JdT 2009 I 491, p. 499 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.1). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.1). De même, le besoin propre du bailleur fait aussi partie des motifs de congé admissibles (LACHAT, in CR-CO I, n° 8 ad art. 271 CO). Selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Les motifs du congé doivent être donnés de manière claire et facilement

intelligible pour le destinataire (ATF 125 III 231, consid. 4b). Si la motivation est lacunaire ou incomplète, le destinataire du congé peut toujours demander qu'elle soit complétée. La motivation du congé doit respecter le principe de la vérité. (CONOD, Droit du bail à loyer,

- 10 -

Commentaire pratique, n° 21 s. ad art. 271 CO et références citées). Cependant, le bailleur n'est pas tenu d'être d'emblée exhaustif. Il peut initialement se contenter d'indications générales et les préciser ultérieurement. Par exemple, le bailleur peut dans un premier temps se prévaloir de son besoin d'occuper les locaux et préciser devant les autorités de conciliation qu'il a lui-même reçu son congé pour l'habitation qu'il occupe en tant que locataire et qu'il a de la sorte un besoin urgent de se reloger (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 70). Le bailleur peut donner simultanément plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant qu'ils ne soient pas antinomiques. Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, en cas de motivations multiples, compatibles les unes avec les autres, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi (et soit démontré), pour que le congé soit validé (arrêt 4C.365/2006 du 16 janvier 2007, consid. 3.2 ; CONOD, op. cit. n° 29 ad art. 271 CO ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 73 ; (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 54 ad art. 271 CO). La motivation n'est pas une condition de validité du congé (ATF 125 III 231 consid. 4b). Des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité du congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi. S'il est par contre établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessin abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2 et références citées). Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation ; s'il cesse d'exister par la suite, la résiliation reste valable. Le bien-fondé de la résiliation doit en effet être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (CONOD, op. cit., n° 31 ad art. 271 CO et références citées ; ATF 138 III 59, consid. 2.1). Si le motif légitime pour lequel le bail a été résilié disparaît par la suite, la résiliation ne peut pas devenir a posteriori contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59, consid. 2.1). Pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause : d'abord, la motivation du congé et les preuves rapportées à son sujet par les deux parties ; un éventuel refus de motiver la résiliation ; mais aussi l'historique des relations contractuelles, les propos tenus en audience par les plaideurs, les écrits échangés, etc. (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n° 4.8, p. 738). Pour qu'un congé soit reconnu comme non valable, les autorités de

- 11 -

conciliation et le juge doivent acquérir la conviction, en raison d'une haute vraisemblance, qu'il y a une violation du principe de la bonne foi. En règle générale, il faut se baser sur les faits exposés par l'expéditeur de la résiliation s'il n'y a aucune raison sérieuse de s'en éloigner (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 40b ad art. 271 CO). En principe, le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe à celui qui s'en prévaut, en principe le locataire (CONOD, op. cit., n° 25 ad art. 271 CO ; LACHAT, op. cit., n° 4.8, p. 738). Le locataire supporte donc le fardeau de la preuve, soit de démontrer que le congé est abusif, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est

qu'un prétexte (arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2 ; ATF 120 II 105, consid. 3c ; CONOD, op. cit., n° 25 ad art. 271 CO ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in Cdb 2008, p. 76). Le bailleur, quant à lui, doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification des motifs invoqués (CONOD, op. cit., n° 25 ad art. 271 CO ; arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2). Ainsi, si les motifs du congé sont contestés, l'expéditeur du congé doit prouver leur réalité. Selon le Tribunal fédéral, il suffit toutefois qu'il les rende vraisemblables (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 40a ad art. 271 CO ; arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2 ; arrêt 4C.167/2004 du 3 août 2004, consid. 2.1). Si l'expéditeur du congé ne réussit pas à rendre le motif vraisemblable, il n'y a donc pas de motif légitime à résilier le bail ; cette circonstance a pour conséquence l'annulation du congé (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 40a ad art. 271 CO).

E. 15.2

A teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il n'y a pas de place pour une application autonome de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, même si le congé apparaît comme manifestement abusif par la suite, le locataire qui n'a pas agi dans le délai de trente jours est forclo (ATF 133 III 175, consid. 3.3.4 ; CONOD, op. cit., n° 33 ad art. 271 CO). Le locataire ne bénéficie dès lors pas d'une possibilité d'obtenir une restitution du délai pour contester le congé lorsqu'il réalise tardivement que le motif invoqué par le bailleur était mensonger (CONOD, op. cit., n° 34 ad art. 271 CO et références citées ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 72). Par ailleurs, selon l'art. 328 al. 1 let. c CPC, une partie peut agir par la voie de la révision lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable. Le délai pour demander la révision est de

- 12 -

90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert (art. 329 al. 1 CPC). Toutefois, une demande de révision n'a de sens que si le locataire est encore dans les locaux (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, p. 200). Une partie de la doctrine considère qu'un congé qui contrevient aux règles de la bonne foi constitue une violation contractuelle et peut de ce fait fonder une créance en dommages-intérêts. Cependant lorsque le locataire conteste la validité du congé et obtient gain de cause, il ne subit en général pas de préjudice (WEBER, commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 5ème éd, 2011, n. 34 ad art. 271 CO ; HIGI, commentaire zurichois, Die Miete, Art. 271-274g OR, Zurich 1996, n. 98 ss ad art. 271 CO ; LACHAT, Le bail à loyer, n° 7.4, p. 761). Quant au locataire qui renonce à attaquer le congé, il admet par son attitude implicitement sa validité, ce qui exclut tout droit à une indemnité (HIGI, n. 103 ad art. 271 CO). Il convient toutefois de réserver le cas du locataire qui n'intente pas la procédure en annulation du congé, la retire ou se contente d'une brève prolongation de bail, en se fiant au motif invoqué par le bailleur, et déménage, puis qui découvre seulement par la suite que le motif était mensonger (LACHAT, Le bail à loyer, n° 7.5, p. 761 ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 73 ; BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés, 1991, N° 312, p. 207 ; HIGI, n. 103-104 ad art. 271 CO). Dans ce cas, les dommages-intérêts couvriront le dommage subi par le locataire qui a quitté prématurément son logement ou son local commercial, alors qu'il aurait pu obtenir une prolongation pleine

et entière de son bail, voire l'annulation du congé si le bailleur avait d'emblée donné le véritable motif du congé. L'indemnité couvrira par exemple les frais d'un double déménagement qui aurait pu être évité, si le locataire avait obtenu une prolongation de bail, ou une différence de loyer pendant la durée de la prolongation que le locataire aurait pu escompter si le véritable motif du congé avait été indiqué d'emblée (LACHAT, Le bail à loyer, n° 7.5, p. 761 ; LACHAT, la motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 73).

E. 16

En l'espèce, la demanderesse prétend que le congé qui lui a été notifié était contraire aux règles de la bonne foi, car à son sens, le motif invoqué, à savoir un besoin des locaux pour le propre usage du propriétaire, était un prétexte fallacieux, le but réel de la résiliation étant de permettre à O_____ SA de s'installer dans les locaux litigieux.

E. 16.1

En premier lieu, à supposer que Z_____ ait résilié le bail de W_____ SA dans le but de relouer les locaux à O_____ SA pour un loyer plus élevé, ce qui n'est nullement établi, un tel motif ne constituerait pas un abus de droit, conformément à la jurisprudence susmentionnée.

- 13 -

E. 16.2

La demanderesse estime en outre qu'une prolongation du bail lui aurait été accordée si aucun accord n'avait abouti. Or, même dans le cas où l'autorité compétente saisie aurait retenu l'absence d'un besoin propre du bailleur, il n'est pas sûr que W_____ SA aurait obtenu une prolongation supérieure à celle d'un an consentie par le bailleur lors de l'accord trouvé en séance de conciliation du 17 août 2011. La demanderesse n'avait d'ailleurs pas requis une prolongation du bail mais uniquement l'annulation du congé, même s'il est vrai que l'autorité peut d'office accorder une prolongation (art. 273 al. 5 CO).

E. 16.3

Me C_____ a encore soulevé l'objection de péremption relative à la révision. Il s'agirait en premier lieu de déterminer si W_____ SA a découvert le motif de révision lorsqu'elle a appris que J_____ SA fermait définitivement ou lorsqu'elle s'est aperçue que O_____ SA occupait les locaux litigieux. Cette question peut toutefois restée ouverte in casu. D'après l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle aux termes de l'art. 24 CO. Il suffit que sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions. Le dol est en principe un acte illicite qui autorise la dupe à réclamer, s'il y a lieu, des dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 CO, ou à refuser la prestation qu'elle a promise même si elle a omis de déclarer l'invalidation du contrat dans le délai de l'art. 31 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_593/2012 du 14 janvier 2013, consid. 4). Weber envisage l'application de l'art. 31 al. 3 CO, dans le cas du locataire qui renonce à contester le congé sous l'emprise d'un dol (WEBER, n. 34 ad art. 271 CO. En l'espèce, en signant la convention, W_____ SA a renoncé à toutes prétentions en annulation du congé ou

tendant à une prolongation supérieure à un an. Si cet accord était entaché d'un vice de volonté pour dol, W_____ SA aurait certes pu demander la révision, ce qui ne lui était pas utile, mais elle aurait aussi pu ratifier cet accord et demander des dommages et intérêts, sur la base de 28 al. 1 CO, 31 al. 3 CO et 41ss CO. Or, E_____ a indiqué que lors de la séance de conciliation du 20 mai 2011, il avait déjà des doutes sur le besoin propre invoqué par Z_____, notamment en raison de la surface des locaux litigieux de 200 m2 qui était bien plus

- 14 -

importante que celle des locaux de J_____ SA à la rue K_____ (E_____, R. 70 et 76, p. 243 s.). L'argument de l'installation d'une salle de conférence en sus du magasin de J_____ SA ne l'avait pas convaincu, une surface de 120 m2 pour une telle salle lui paraissant improbable (E_____, R. 76, p. 244). De plus, il avait entendu dire que « les affaires ne marchaient pas fort pour Z_____ » (E_____, R. 70, p. 243). Me P_____ a d'ailleurs confirmé l'existence de doutes chez son client sur la réalité des besoins invoqués par le bailleur (P_____, R. 32, p. 233). Ainsi, E_____ n'était pas dupe et avait des doutes sur la réalité des besoins propres invoqués par Z_____. Il a pourtant préféré convenir d'une prolongation car il a tenu compte des chances de succès limitées s'il devait poursuivre la procédure. En outre, il était accompagné d'un avocat lors de la séance de conciliation du 17 août 2011. Il a ainsi renoncé sciemment à l'annulation du congé et à la prolongation du bail en concluant en connaissance de cause l'accord du

E. 16.4

Quoi qu'il en soit, il n'est in casu pas prouvé que le motif invoqué par les défendeurs était fallacieux. En effet, interpellée sur les motifs de la résiliation, I_____ Sàrl a indiqué que le propriétaire avait besoin de ces locaux pour son propre usage. Lors de la séance de conciliation du 20 mai 2011, Z_____ a précisé que ces locaux étaient destinés à J_____ SA. Ainsi, le bailleur a d'emblée invoqué le besoin de trouver un nouveau local pour son propre commerce. Par ailleurs, le bailleur a donné congé à la demanderesse le 18 mars 2011, soit dix jours après avoir lui-même reçu un avis de résiliation relatif au local qu'il louait pour exploiter sa société, J_____ SA. En raison de la résiliation du bail à la rue K_____ 3, Z_____ cherchait une surface de 50 à 80 m2 pour installer J_____ SA. Il ne voulait pas augmenter sa charge de loyer (Z_____, R. 128, p. 252). En résiliant le contrat de bail de W_____ SA, Z_____ a voulu s'assurer de « reloger » sa société. En effet, à cette époque, aucun espace adapté aux besoins de J_____ SA n'était disponible dans le rez-de-chaussée de l'immeuble « H_____ », propriété du bailleur. Tout d'abord, les locaux appartenant au bailleur étaient tous occupés, y compris les locaux utilisés par L_____ SA (cf. supra I. 5). Par ailleurs, l'installation de J_____ SA sur la partie ouest des locaux de L_____ SA aurait rendu borgne le solde des locaux. De plus, il n'aurait pas été

- 15 -

satisfaisant d'installer J_____ SA dans les locaux utilisés par N_____ SA, ceux-ci ne disposant pas d'un accès au sous-sol (cf. supra I. 8). Afin d'argumenter sa thèse, selon laquelle le besoin des locaux pour le propre usage du propriétaire n'était qu'un prétexte, la demanderesse soutient que J_____ SA était déjà déficitaire à l'époque de la résiliation du bail des locaux qu'elle occupait. Selon les bilans de la société déposés en cause, ce n'est qu'à la fin de l'exercice 2011 qu'une perte a été réalisée par J_____ SA. Cependant, il

est vrai que déjà selon les bilans antérieurs, la situation financière de l'entreprise n'était pas bonne. Z_____ a indiqué qu'il en avait conscience (Z_____, R. 132, p. 252). Toutefois, il pensait qu'il était important que sa femme garde une occupation (Z_____, R. 132, p. 252). Il prétend même avoir investi 250'000 fr. pour l'achat d'une machine (Z_____, R. 132, p. 252). Z_____ a d'ailleurs cherché et obtenu une prolongation de son bail pour le local sis à la rue K_____, à D_____. S'il voulait déjà à cette époque fermer son commerce, il n'aurait pas contesté le congé devant la commission, puis négocié une prolongation. En outre, lors de son interrogatoire, Z_____ a confirmé avoir décidé de liquider la société après avoir constaté les pertes réalisées à la fin de l'année 2011. Il a encore précisé que cette décision avait été prise également pour des raisons de santé et de qualité de vie (Z_____, R. 132, p. 252) et du fait qu'il ne trouvait pas de nouveaux locaux appropriés (Z_____, R. 116, p. 250). Du reste, toujours pour des raisons de santé, il a vendu en 2011 toutes ses actions de L_____ SA pour s'aménager la possibilité d'arrêter en tout temps son activité (Z_____, R. 132, p. 252). Dès lors, il semble que la décision de Z_____ de dissoudre sa société ait été prise postérieurement au 18 mars 2011 en raison de plusieurs facteurs et après longue réflexion. Ainsi, rien ne permet d'affirmer avec certitude qu'au moment du congé litigieux Z_____ avait déjà pris la décision de fermer son magasin de photos. Lors de la résiliation du bail litigieux, Z_____ était certes en négociation avec O_____ SA qui voulait agrandir la surface de ses locaux. Toutefois, la transaction portait à cette époque sur les locaux occupés par L_____ SA et non pas sur ceux loués par W_____ SA. Ce n'est qu'en février 2012, alors que W_____ SA l'avait déjà averti qu'elle quitterait les locaux à la fin du mois de février 2012, soit avant la fin de la prolongation du bail obtenue pour le 31 août 2012, que Z_____ a proposé à O_____ SA de lui louer les locaux litigieux (cf. supra I. 11). D'ailleurs, les conditions du contrat ont été fixées seulement en juillet 2012 et O_____ SA ne s'est installée dans lesdits locaux que le 1er octobre 2012. Là encore, il n'existe aucun

- 16 -

élément permettant d'affirmer qu'en mars 2011, Z_____ a résilié le bail de W_____ SA afin de conclure un nouveau bail portant sur les mêmes locaux avec O_____ SA. Le fait que les défendeurs ont accepté en séance du 17 août 2011 de prolonger le bail de W_____ SA jusqu'au 31 août 2012 alors que le bail de J_____ SA, selon l'accord du 29 juin 2011, avait été prolongé seulement jusqu'au 29 février 2012 n'est pas suffisant pour rendre vraisemblable l'existence d'un motif fallacieux du congé. En premier lieu, l'accord du 17 août 2011, de même que celui du 29 juin 2011, sont postérieurs à l'avis de résiliation adressé à W_____ SA. Or, selon la jurisprudence précitée, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié lors de l'envoi de l'avis de résiliation. Ensuite, lors de la séance de conciliation, les parties avaient envisagé que W_____ SA s'installe dans les anciens locaux occupés par L_____ SA, après la réalisation de certains travaux. Il est tout à fait plausible que Z_____ pensait que les travaux seraient terminés avant février 2012 et que, dès lors, W_____ SA quitterait le local litigieux pour s'installer dans les locaux au sud du bâtiment avant la fin du contrat de bail de J_____ SA. Z_____ aurait ainsi pu déménager J_____ SA des anciens locaux, rue K_____, pour l'installer à la rue G_____, sans devoir procéder à la fermeture de son magasin. Enfin, Z_____, en cas de besoins, aurait vraisemblablement pu obtenir de son bailleur une brève prolongation, pour le cas où les

locaux G _____ n'auraient pas été libérés. On relèvera d'ailleurs que J _____ SA a finalement pu rester dans les locaux qu'elle occupait jusqu'au 16 mars 2012, soit 15 jours de plus que ce qui avait été convenu par devant l'autorité de conciliation. Au vu de ce qui précède, les défendeurs ont rendu vraisemblable le motif du congé au jour de la résiliation, à savoir le besoin d'un nouveau local commercial pour la société J _____ SA appartenant à l'un d'eux, soit Z _____. Partant, il n'est pas établi que le motif du congé donné à W _____ SA n'était qu'un prétexte fallacieux, aucun élément ne permettant d'exclure avec certitude qu'au moment du congé litigieux, le défendeur avait effectivement l'intention d'installer J _____ SA dans le local concerné. Le congé, qui ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, n'était donc pas annulable. De plus, vu le besoin établi du bailleur d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), la demanderesse n'avait guère de perspectives d'obtenir une prolongation, et encore moins d'obtenir une prolongation supérieure à celle d'une année obtenue par accord du 17 août 2011.

- 17 -

E. 16.5

Z _____ a encore indiqué vouloir aménager une salle de conférence dans les anciens locaux de W _____ SA (allégué n° 85 à 87 admis, p. 138), tout en précisant que cette salle de conférence était destinée à L _____ SA (Z _____, R. 111, p. 249). Conformément à la jurisprudence précitée, en cas de motivations multiples, compatibles les unes avec les autres, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé. Or, comme démontré ci-dessus, le motif invoqué par le bailleur d'un besoin personnel pour accueillir J _____ SA ne constituait pas un abus de droit. Dès lors, il n'est pas nécessaire de traiter du second motif soulevé, à savoir le besoin d'un local pour une salle de conférence destinée à L _____ SA.

E. 16.6

Au vu de ce qui précède, le congé donné par le bailleur n'était pas abusif et par conséquent, n'était pas annulable. De plus, en raison du besoin avéré des locaux pour l'usage du bailleur, il est peu probable qu'une prolongation de bail, du moins de plus d'une année, aurait été accordée à W _____ SA, en l'absence d'accord transactionnel. Dès lors, les défendeurs ne peuvent être tenus responsables des frais subis par la demanderesse en raison de son déménagement et de l'aménagement des nouveaux locaux. Partant, la demande en paiement de W _____ SA est rejetée.

E. 17

Vu le sort de la cause, il se justifie de mettre les frais et dépens de la procédure à la charge de la demanderesse, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

E. 17.1

Les frais comprennent les débours de l'autorité et l'émolument de justice (art. 3 al. 1 LTar). Les débours du Tribunal s'élèvent au total à 609 fr., composés de 509 fr. d'indemnités pour les témoins et de 100 fr. pour les services d'un huissier. L'émolument est compris entre 2700 fr. et 8000 fr. pour une valeur litigieuse de 95'696 fr. 50 (art. 13 et 16 al. 1 LTar). Lorsque la cause n'est pas conduite jusqu'à son terme, l'émolument est réduit proportionnellement. Il en va de même en cas de jugement sur le fond préjudiciel ou partiel, de jugement par défaut ou sans motivation (art. 14 al. 1 LTar). Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière et de l'accord des parties

de limiter la question à traiter au principe et aux conditions de la responsabilité, l'émolument est arrêté à 4491 francs. Les frais s'élèvent ainsi à 5100 fr. au total, à charge de W_____ SA. Compte tenu des avances effectuées par les parties, à savoir 6600 fr. par la demanderesse et 100 fr. par les défendeurs, le greffe restituera 1500 fr. à la demanderesse et 100 fr. aux défendeurs.

- 18 -

E. 17.2

Les dépens des parties 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 352 consid. 5] 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 9900 fr. et 13'300 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 90'001 fr. et 100'000 fr. (art. 32 al. 1 LTar). En l'espèce, le travail effectué par le mandataire des défendeurs a consisté, pour l'essentiel, à rédiger un mémoire-réponse et mémoire-duplique, à prendre connaissance des écritures de la partie adverse, à comparaître aux débats d'instruction, à préparer les questionnaires pour les témoins et les parties, à déposer des pièces, à participer à deux séances d'instruction, ainsi qu'à préparer et à comparaître au débat final. Les dépens sont ainsi arrêtés, TVA et débours compris, à 8800 francs. Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, ainsi que de l'accord des parties pour limiter dans un premier temps la question à traiter au principe et aux conditions de la responsabilité, les honoraires sont arrêtés à 8800 francs. S'ajoutent les débours, pris à leur coût effectif, estimés à quelque 150 francs. Vu le sort de la cause, la demanderesse versera aux défendeurs, créanciers communs, une indemnité de 8950 fr. à titre de dépens.

Par ces motifs,

- 19 -

Prononce

1. L'action en paiement déposée le 17 avril 2013 par W_____ SA contre X_____, Y_____ et Z_____ est rejetée. 2. Les frais du tribunal, arrêtés à 5100 fr., sont mis à la charge de W_____ SA. 3. W_____ SA versera à X_____, Y_____ et Z_____, créanciers communs, une indemnité de 8950 fr. à titre de dépens.

Ainsi décidé à Sion, le 23 mai 2014.

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