

VS_GERICHTE C1 24 191 vom 23. März 2026

VS Kantonsgericht, 2026-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_24_191

FR: VS_GERICHTE C1 24 191 du 23 mars 2026

IT: VS_GERICHTE C1 24 191 del 23 marzo 2026

Erwägungen

E. 2

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux (art. 253 ss CO), qualification juridique qui ne fait plus débat en appel. Seule est litigieuse la question de l'obligation de garantie contre les défauts de la chose louée incombant aux appelants en leur qualité de bailleurs en vertu de l'article 259a CO.

E. 2.1

Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, ou que ces derniers surviennent en cours de bail, les règles des articles 259a à 259i CO sont applicables (art. 258 al. 3 let. a CO). Le locataire peut, lorsque le défaut ne lui est pas imputable, notamment exiger du bailleur une remise en

- 13 - état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO), qu'il peut, en outre, consigner (art. 259a al. 2 CO). Les conditions d'exercice des droits découlant de la garantie des défauts de la chose louée, en particulier ceux dérivant du droit à la remise en état de la chose louée ainsi que du droit à la réduction du loyer, ont été correctement exposées dans la décision de première instance, si bien qu'il suffit d'y renvoyer (cf. décision querellée consid. 7.1 et 7.2 p. 32 à 34). On ajoutera ce qui suit.

E. 2.2.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'article 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux articles 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents.

E. 2.2.1.1

Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). S'agissant des qualités sur lesquelles le locataire pouvait normalement compter, les normes techniques et les normes de droit public, de même que leur évolution, jouent un rôle pour la détermination de standards minimaux, même si elles ne sont pas d'application immédiate en matière de bail. Il est admis que le bailleur doit garantir la sécurité du locataire mais aussi de tous ceux qui font avec lui usage de la chose, car l'obligation de sécurité du bailleur vise toutes les personnes qui font un usage raisonnable de l'immeuble. Cette obligation de sécurité se heurte à la protection des situations acquises en droit administratif, déduite à la

fois de la garantie de la propriété et des principes de la bonne foi et de la non-rétroactivité des lois. La garantie des situations acquises a pour corollaire que de nouvelles normes restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public ou la protection d'un droit fondamental d'autrui l'exigent et si le principe de proportionnalité est respecté (arrêt du Tribunal fédéral 1C_160/2011 du 8 novembre 2011 consid. 3.4 et les arrêts cités ; AUBERT, in Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, n. 21 ad art. 258 CO). C'est ce que prévoit expressément l'article 2 al. 2 de la norme de protection incendie du 1er janvier 2015 de

- 14 - l'AEAI (ci-après : la norme AEA) en stipulant que les prescriptions de protection incendie, telle celle qui impose que les bâtiments existants soient mis aux normes lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes (let. b), s'appliquent en suivant le principe de proportionnalité (FAVRE, Assainissement et mise en conformité, in Les rénovations d'immeubles, 2012, p. 94 et note de bas de page n. 17). Ce principe tempère ainsi l'obligation d'adaptation des constructions à des exigences techniques postérieures, en imposant d'examiner dans chaque situation si la mesure est apte, nécessaire et si, au regard des atteintes qu'elle porte aux droits des particuliers, notamment les frais financiers, elle se justifie néanmoins compte tenu de l'objectif à atteindre en termes d'intérêt public (FAVRE, op. cit., p. 105).

E. 2.2.1.2

Conformément à la règle générale de l'article 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut qu'il invoque, de même que de prouver que le bailleur a eu connaissance du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.2 et les références ; JEANNIN, op. cit., n. 1117 à 1118 p. 401 et 402). La preuve du défaut suppose la preuve stricte de l'état réel de l'objet loué respectivement, de l'état convenu ou à défaut, de celui auquel le locataire pouvait raisonnablement s'attendre ; le même degré est requis pour la preuve que le bailleur a été informé de l'existence du défaut (JEANNIN, op. cit., n. 1131 à 1132 p. 406 et 407). En revanche, il appartient, en vertu de cette même disposition, au bailleur qui veut se libérer de son obligation de prouver qu'un défaut est imputable au locataire, notamment que le comportement du locataire contraire au contrat est en lien de causalité (naturel) avec le défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1 ; WEBER, Commentaire bâlois, 8ème éd. 2026, n. 4 ad art. 259a CO), de même que de prouver tous les faits qu'il allègue pour en déduire son droit.

E. 2.2.1.3

Parmi les moyens de preuve admissibles selon l'article 168 al. 1 let. b CPC figure l'expertise privée, qui a été expressément consacrée comme titre par l'article 177 nCPC (d'application immédiate à la présente cause, cf. art. 407f CPC et consid. 1.1 ci-dessus). Par conséquent, les expertises privées qui ont été produites dans le cadre de la procédure avant l'entrée en vigueur de cette nouvelle disposition ont changé de statut procédural le 1er janvier 2025, passant de simples allégations de partie à moyens de preuve (CHAPPUIS/CORNUT, L'expertise en procédure civile : questions choisies, in Revue de l'avocat 3/2025, ch. 4 p. 112). A l'instar de tout moyen de preuve, l'expertise privée est soumise au principe de la libre appréciation des preuves au sens de l'article 157 CPC. Malgré sa qualification de moyen

- 15 - de preuve, l'expertise privée n'a pas la même force probante que l'expertise judiciaire. Bien que les deux moyens de preuve soient soumis au principe de la libre appréciation des preuves, le tribunal ne peut s'écarter des conclusions de l'expertise judiciaire qu'à certaines conditions, ce qui n'est pas le cas de l'expertise privée. Dans le cas de cette dernière, comme le relève le Conseil fédéral dans son message l'appréciation de la force probante du moyen de preuve par le juge dépendra de toutes les circonstances du cas concret (par ex. les liens entre la partie et l'expert, les circonstances de l'attribution du mandat, la procédure et le déroulement de l'expertise, la compétence de l'expert, etc. ; cf. FF 2020 2660 ; CHAPPUIS/CORNUT, op. cit., ch. 3 p.112 ; TUNIK/YE, L'expertise privée en procédure civile : considérations pratiques à la lumière de l'art. 177 nCPC, in Revue de l'avocat 5/2024, p. 201).

E. 2.2.2

La remise en état de la chose louée vise la suppression du défaut. Elle peut intervenir en tout temps, aussi longtemps qu'existe le défaut et que dure le bail (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, n. 2.4 p. 307). L'obligation de remise en état n'est toutefois pas absolue. Le locataire ne peut en effet l'exiger si la réparation du défaut est objectivement impossible, notamment si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné. Dans un cas où l'immeuble serait voué à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, le bailleur peut être tenu de ne réparer le défaut que de manière rudimentaire. Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_291/2020 du 3 décembre 2020 consid. 5.1 ; LCHAT/RUBLI, op. cit., n. 2.3 p. 307 ; HIGI/WILDISEN, Zürcher Kommentar, 5ème éd. 2019, n. 10 s. ad art. 259b CO ; TSCHUDI, Das schweizerische Mietrecht, 4ème éd. 2018, n. 10 ad art. 259b CO).

E. 2.2.3

A l'instar du droit à la remise en état, le droit à la réduction du loyer prend naissance si l'objet loué est atteint d'un défaut dont la réparation ne lui est pas imputable et que le bailleur en est informé (art. 259d CO). La réduction du loyer est notamment due en cas de défaut grave, ce qui est toujours le cas lorsque le défaut en question met en danger des intérêts vitaux, telle la santé du locataire (LCHAT/BOHNET, Commentaire romand, 3ème éd., 2021, n. 1 ad art. 259d CO ; LCHAT/RUBLI, op. cit., n. 4.13 p. 272 et les références citées en note de bas de page n. 124). Le défaut n'a pas nécessairement à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée pour ouvrir le droit à la réduction du loyer. Un tel droit existe également lorsque la chose louée est dépourvue d'une qualité qui, bien que n'étant pas en lien avec la

- 16 - conformité de celle-ci à l'usage prévu, lui est importante pour d'autres raisons (GIAVARINI, in Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5ème éd., 2025, n. 21 remarques préliminaires ad art. 258-259i CO et n. 9 ad art. 259d CO ; AUBERT, op. cit., n. 9 ad art. 259d CO). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut ; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle ; la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas

contraire au droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Parmi les exemples de réduction de loyer tirés de la jurisprudence (pour une casuistique, cf. WEBER, Commentaire bâlois, 8ème éd. 2026, n. 7 ad art. 259d CO ; LCHAT/RUBLI, op. cit., n. 3.9 p. 316 ss ; AUBERT, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO), on citera une réduction de

E. 5

% du loyer en raison d'émanations occasionnelles de fumée restreignant l'usage d'une terrasse ou en raison de l'adaptation de l'installation électrique rendue nécessaire pour permettre l'usage sans risque d'un chauffage d'appoint, une réduction de 8 % en raison de l'absence de volets durant les mois où la luminosité rend cette absence problématique, de même qu'en raison de l'absence de protection contre le soleil de grandes surfaces vitrées ou de tâches d'eau et de tapisserie décollée dans un logement, une réduction de 15 % en raison d'une ventilation défectueuse dans une cuisine sans fenêtre, une réduction de 16 % pour une climatisation défectueuse et une réduction de 25 % pour une ventilation défectueuse dans un restaurant. 3. Les appelants font valoir que la décision entreprise viole l'article 259a CO en les condamnant à effectuer les travaux nécessaires à permettre le nettoyage adéquat de l'installation aéraulique de la hotte de la cuisine professionnelle de l'établissement public remis à bail à l'appelée. S'ils reconnaissent qu'un défaut doit être admis lorsque les intérêts vitaux du locataire sont en danger, ils contestent que tel soit le cas dans la présente cause, l'éventuel danger que pouvait encourir l'appelée du fait de cette installation non conforme aux normes actuelles en matière d'incendie ayant été écarté par les mesures prises pour minimiser un tel risque. Au demeurant, même si l'on devait retenir l'existence d'un danger particulièrement important pour les personnes, il n'en demeure pas moins que la remise en état prononcée - rendre le conduit en question

- 17 - nettoyable - est, selon eux, disproportionnée, compte tenu du coût de tels travaux, de la fin prochaine du contrat de bail - moins d'une année après le prononcé de la décision entreprise - et des importants travaux de transformation prévus ensuite. En tout état de cause, si défaut il devait y avoir, il consisterait, à leur sens, en la présence de graisse dans le conduit, laquelle a été provoquée par les manquements de l'appelée à ses obligations contractuelles d'utilisation et d'entretien de cette installation, en sorte qu'il n'ouvre pas la voie aux différents droits prévus à l'article 259a CO, dont la remise en état litigieuse, puisqu'il lui est imputable. 3.1 Le 19 août 2024, lorsque la décision litigieuse a été rendue, de même que le 18 septembre suivant, lorsque l'appel a été déposé, le bail courrait encore, puisqu'il n'est arrivé à échéance que le 30 juin 2025. Celui-ci a, depuis lors, pris fin, rendant sans objet la remise en état de la chose louée requise par l'appelée et ordonnée par le premier juge - laquelle ne peut intervenir qu'aussi longtemps que dure le bail (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus) -, de même que l'appel en tant qu'il porte sur cette question. Ce constat scelle, par la même occasion, le sort du grief pris de la violation de l'article 58 al. 1 CPC, également élevé par les appelants pour le cas, non réalisé en l'espèce, où cette remise en état serait confirmée en appel. Subsiste cependant la question contestée de la réduction du loyer (cf. consid. 4 ci-dessous), accordée par le premier juge à hauteur de 10 % du loyer net, et partant celle de l'existence d'un défaut, puisque cette condition est un prérequis à une telle réduction, laquelle peut être accordée même si une remise en état ne peut plus, comme en l'occurrence, être exigée (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus). Il convient donc d'examiner si l'objet loué était affecté d'un défaut. 3.2 Il semble acquis à la cause que l'établissement public remis à bail, plus particulièrement l'installation aéraulique de la cuisine professionnelle, qui

comprenait un conduit aménagé dans un ancien boisseau de cheminé faisant office de gaine technique et un monobloc de ventilation indépendant qui ne servait qu'à l'évacuation de l'air de la cuisine, n'était pas conforme aux normes techniques de sécurité incendie en vigueur en 2021, soit au moment où les expertises privées ont été établies. Ces dernières, qui, avec l'entrée en vigueur le 1er janvier 2025 des modifications du CPC, ont acquis le statut de titres au sens de son article 177, sont unanimes sur ce point, notamment sur le fait que le conduit d'air vicié n'était pas étanche à l'eau, en sorte qu'il ne pouvait pas être nettoyé à la vapeur, comme préconisé par les normes en question. Ils sont donc, sur cette

- 18 - question - la seule pertinente au regard du présent litige -, d'égale force probante, quoi qu'en disent les appelants. 3.2.1 Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, ce n'est pas le gras qui s'y trouvait - possiblement imputable à l'appelée en raison d'une utilisation et d'un entretien du filtre de la hotte de ventilation contraire à leurs devoirs contractuels - qui rendait ce conduit non conforme aux normes de sécurité, mais bien le fait qu'il ne puisse pas être nettoyé à la vapeur. Partant, seule cette impossibilité de nettoyage, non imputable à l'appelée, était susceptible de constituer un défaut. Les appelants s'en défendent toutefois en soutenant que la gravité du danger d'incendie représenté par le conduit d'air vicié avait largement été atténuée par les autres travaux de mise en conformité de l'installation aéraulique effectués sur conseils de leurs experts privés. 3.2.2 Il ne fait guère de doute que la mise en œuvre d'une partie des aménagements préconisés par ces derniers (changement du ventilateur dans les combles, remplacement des deux portes d'accès à ce local de ventilation, nettoyage de la sortie de la hotte de ventilation et pose d'un filtre), tous travaux dûment établis en cause (cf. consid. D.a ci-dessus), n'ont pu que contribuer à améliorer la situation en termes de sécurité incendie. Ils n'en ont pas, pour autant, diminué le risque, mis en évidence par ces mêmes experts, de propagation rapide du feu au travers du gras qui se trouvait dans le conduit de ventilation - lesquels rejoignent, sur ce point, l'avis émis par l'expert privé mandaté par l'appelée. Parmi les mesures que ces derniers estimaient devoir être mises en œuvre immédiatement pour diminuer le danger lié à cette installation aéraulique - danger encore confirmé par l'un de ces deux experts lors de son audition en qualité de témoin (cf. consid. C.b.c ci-dessus) -, il y avait le nettoyage de l'ensemble de cette installation, de son aspiration à son rejet en toiture. Or, seul le nettoyage de la sortie de la hotte a pu être effectué, à l'exclusion de celui de son conduit d'évacuation, « intraitable », selon les termes utilisés par le représentant de l'entreprise chargée de cette opération lors de son audition comme témoin, car non étanche (cf. consid. D.b ci-dessus). Ce dernier, qui a confirmé le risque, mis en évidence par tous les experts privés mandatés dans la présente cause, de propagation du feu en raison de la couche de graisse présente depuis plusieurs années dans ce conduit, a encore précisé que, si la cuisine professionnelle devait continuer à être utilisée, il y avait urgence à traiter ou à modifier l'installation. Vu l'impossibilité pour les appelants d'exécuter l'une des mesures urgentes notamment recommandée par leurs experts privés pour minimiser le risque d'incendie lié à l'installation aéraulique de leur établissement public, et compte

- 19 - tenu du danger de propagation du feu au travers du conduit d'aération de cette installation qui ne respectait pas les normes techniques en matière de sécurité en vigueur, les intéressés n'étaient plus en mesure d'assurer la sécurité de l'appelée et de sa clientèle. L'objet remis à bail ne présentait ainsi plus un état approprié à l'usage convenu, étant entendu que l'appelée devait pouvoir compter sur le respect des standards minimaux en matière de sécurité des locaux qu'elle exploitait. Il était, partant, entaché d'un défaut,

comme l'a retenu, à juste titre, le premier juge. 3.2.3 Les appelants ne sauraient se prévaloir de la garantie des situations acquises, principe de droit administratif expressément prévu à l'article 2 al. 2 de la norme AEAI, pour s'opposer valablement à ce que la non-conformité de l'installation aéraulique existante aux exigences techniques postérieures soit considérée comme un défaut. Au vu du risque de propagation d'incendie que présentait le conduit de ventilation et, partant, du danger qu'il constituait pour les personnes, l'intérêt public à ce qu'il respecte les normes en vigueur ne fait guère de doute. Quant au principe de proportionnalité, c'est en vain que les appelants l'invoquent à l'appui de leur position, faute pour eux d'avoir apporté le moindre élément probant en vue de son application à la présente cause. Rien au dossier ne permet de chiffrer l'investissement financier nécessaire à l'étanchéisation du conduit préconisé par les experts privés des appelants, si bien qu'il n'est guère possible de juger de la proportionnalité du coût de ces travaux. Seul un témoin s'est prononcé sur cette question, mais uniquement pour dire qu'il fallait certainement toucher à la structure du bâtiment pour les effectuer (cf. consid. E. ci-dessus). Tel serait probablement le cas, à en croire également les appelants, si le conduit d'évacuation devait être sorti du boisseau de cheminée dans lequel il se trouve. Il s'agit-là cependant d'une des deux alternatives possibles, selon les experts privés mandatés par ces derniers, l'étanchéisation de ce conduit pouvant également se faire par la pose d'un nouveau tubage dans le boisseau de cheminée, travaux d'adaptation aux normes actuelles dont le coût, même s'il n'apparaît pas plus au dossier que ceux consistant à sortir le conduit du boisseau, ne semble pas, à première vue, à ce point démesuré qu'il ne puisse être exigé des appelants. Il n'en va pas différemment lorsqu'il convient de juger de la proportionnalité de cette mise aux normes au regard des transformations totales de l'immeuble à venir à l'échéance du bail invoqué par les appelants à l'appui de leur recours. Outre que ces allégations ne sont en rien établies en cause - les appelants n'ayant, à ce jour, déposé aucun document (mandat à un architecte, plans, mise à l'enquête publique, etc.) démontrant ne serait-ce que leur volonté avérée d'effectuer de telles transformations, alors même que le bail est échu depuis plus de six mois -, il est douteux qu'elles suffisent à nier le caractère proportionné des travaux de mise en

- 20 - conformité du conduit consistant en la pose d'un nouveau tubage dans le boisseau. Une telle réparation, plus rudimentaire que celle nécessitant de sortir complètement le conduit de ce boisseau, pouvait être imposée aux appelants, quand bien même leur immeuble était voué à une rénovation complète, compte tenu des intérêts en jeu. En pareille hypothèse, il n'est d'aucun secours aux appelants de se prévaloir de l'autorisation d'exploiter délivrée à l'appelée, après que la police du feu ait effectué un contrôle en 2016, la protection des situations acquises devant céder le pas à l'obligation d'assurer la sécurité des locataires, lorsque, comme en l'occurrence, l'objectif à atteindre en termes d'intérêt public ou la protection d'un droit fondamental l'exigent et qu'il n'est pas établi que l'adaptation de la construction aux exigences techniques en vigueur est contraire au principe de proportionnalité. 3.3 Il suit de là que, contrairement à ce que plaident les appelants, l'objet remis à bail comportait bel et bien un défaut en ce qu'il ne présentait pas les conditions de sécurité appropriées à l'usage pour lequel l'établissement public avait été loué et sur lesquelles l'appelée pouvait raisonnablement compter non seulement lors de la conclusion du contrat, mais également sur sa durée. 4. Bien que les locaux remis à bail aient été entachés de défauts, leur remise en état ne peut plus être exigée, pour les motifs exposés ci-avant (cf. consid. 3.1). L'appelée peut cependant prétendre à une réduction du loyer, à l'instar du droit qui lui est reconnu lorsque la réparation du défaut de la chose louée est

objectivement impossible (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus). Une telle réduction a été accordée par le premier juge à hauteur de 10 % du loyer net mensuel de 4'000 fr. du 24 septembre 2020 jusqu'à l'élimination totale du défaut, soit jusqu'à ce que le conduit de ventilation soit nettoyable. Les appelants contestent, dans l'hypothèse, réalisée en l'espèce, où un défaut non imputable à l'appelée devait être admis, que l'intensité de celui-ci puisse donner lieu à une réduction du loyer. Ils estiment, en effet, que le défaut en question n'a jamais affecté l'usage de la chose louée, pas plus qu'il n'a créé de danger sérieux pour la santé de l'appelée, en sorte que, selon eux, la première condition d'application de l'article 259d CO n'est pas réalisée. En tout état de cause, ils soutiennent que, si une réduction de loyer devait tout de même être accordée à l'appelée, elle ne pourrait qu'être inférieure aux 10 % accordés en première instance et ne saurait prendre naissance avant le 7 juillet 2021, date à partir de laquelle ils ont effectivement pris connaissance du danger.

- 21 - 4.1 Les appelants se prévalent une nouvelle fois de ce que le défaut découlant de l'impossibilité de nettoyer l'ensemble de l'installation aéraulique de l'établissement public remis à bail ne constituait pas un danger sérieux pour s'opposer à la réduction de loyer octroyée par le premier juge. En vain toutefois, puisque, pour les raisons exposées ci-avant (cf. consid. 3.2.2), il a été retenu que la sécurité de l'appelée et de sa clientèle n'était plus assurée et que, par conséquent, l'objet remis à bail était bel et bien affecté d'un défaut. Ce dernier doit être qualifié de grave, dès lors qu'il met en jeux les intérêts vitaux des intéressés (cf. consid. 3.2.2 ci-dessus). Le fait qu'aucune mesure administrative au sens de l'article 12 de la Loi sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels (ci-après : LPIEN) n'ait été prescrite par l'autorité compétente en matière de police du feu, soit le service du feu de la ville de D _____ (cf. art. 2 al. 1 et 2 LPIEN et art. 3 du Règlement communal sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels), pour rétablir un état conforme au droit n'y change rien. En effet, l'autorité en question n'a procédé à aucune inspection de l'établissement public litigieux depuis 2016, contrevenant ainsi manifestement à son obligation de contrôle périodique annuel découlant des articles 8 LPIEN et 8 al. 2 de l'Ordonnance concernant les mesures préventives contre les incendies. Les appelants ne peuvent tirer aucun avantage de tels manquements, qui ne lient pas plus la Juge de céans. Le défaut entachant la chose louée n'en a certes pas empêché l'usage, les appelants rappelant à raison que l'exploitation du restaurant a perduré jusqu'à l'échéance du bail. Ce constat ne suffit toutefois pas à contrecarrer le droit de l'appelée à la réduction du loyer, quoi qu'en disent les intéressés. En effet, la garantie de la sécurité de l'appelée et de tous ceux qui usaient de la chose avec elle faisait partie des qualités sur lesquelles elle devait pouvoir compter, quand bien même son absence n'affectait pas directement l'usage de la chose louée. En pareille circonstance, on l'a dit (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus), le manque d'une telle qualité n'a pas à constituer en sus un empêchement de l'usage de la chose louée pour ouvrir le droit à la réduction du loyer. L'argument doit, partant être rejeté. 4.2 Quant à l'ampleur de cette réduction, c'est à tort que les appelants la contestent. Admise à hauteur de 20 % du loyer, elle tient équitablement compte, au vu de l'expérience générale de la vie et de la casuistique énumérée ci-avant (consid. 2.2.3), de la gravité du défaut que constituait l'installation aéraulique de l'établissement public remis à bail. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, et comme déjà dit ci-dessus (cf. consid. 3.2.2), le risque de propagation rapide du feu au travers du gras qui se trouvait dans cette installation n'a en rien été minimisé par l'exécution des

- 22 - aménagements préconisés par les experts qu'ils ont mandatés. Ce risque a en revanche été aggravé par le non-respect des obligations contractuelles de l'appelée quant au nettoyage de ce conduit et à la révision périodique de la hotte de ventilation par des spécialistes reconnus, ce dont a justement tenu compte le juge de première instance en ne lui reconnaissant finalement qu'un droit à une réduction de 10 % du loyer. Les appelants ne prétendent pas qu'une part plus importante que la demie de la réduction initiale de loyer accordée devait lui être imputée à ce titre. Celle-ci est donc confirmée. Reste à déterminer à partir de quand elle est due, soit le moment à compter duquel les appelants ont eu connaissance du défaut. Celui-ci consiste en la non-conformité aux normes de sécurité incendie de l'installation aéraulique de la cuisine professionnelle de l'établissement public pris à bail par l'appelée en raison de son impossibilité à être nettoyée à la vapeur (cf. consid. 3.2.1 ci-dessus), défaut porté à la connaissance des appelants par lettre du 7 juillet 2021. Le 24 septembre 2020, l'appelée n'avait informé les appelants que de l'encrassement de ce conduit et de la nécessité de procéder à son nettoyage. Or, il a été retenu ci-avant que le gras qui s'y trouvait ne constituait nullement un défaut (cf. consid. 3.2.1). C'est donc à raison que les appelants demandent qu'une éventuelle réduction de loyer ne soit octroyée qu'à partir du moment où ils ont effectivement pris connaissance du danger, soit à réception de sa communication, le

E. 8

juillet 2021 au plus tôt. Dans cette seule mesure, le moyen soulevé est fondé. 4.3 Par conséquent, il est accordé à l'appelée une réduction de 10 % du loyer mensuel net de 4'000 fr. du 8 juillet 2021 au 30 juin 2025, date à laquelle le contrat de bail est arrivé à échéance. 5. Le constat selon lequel la consignation du loyer opérée par l'appelée n'est pas valable, pas plus que le principe de la libération en faveur des appelants du montant consigné à hauteur de 4'500 fr., ne sont litigieux céans. Les parties sont donc renvoyées aux considérations du premier juge sur ces questions (cf. décision querellée consid. 9.1 et 9.2 p. 41 et 42). 6. Il reste à statuer sur les frais judiciaires et les dépens de première et de seconde instance (cf. art. 318 al. 3 CPC). 6.1 Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) ; ils sont répartis selon le sort de la procédure lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC).

- 23 - En l'occurrence, la seule admission d'une durée restreinte de quelques 10 mois de la réduction de loyer octroyée à la demanderesse, correspondant à un peu moins du 1/6èmes des montants en jeu au terme du jugement de première instance, ne justifie pas de revoir la répartition des frais de première instance arrêtée par le magistrat intimé. Il n'y a, pour le surplus, pas lieu de tenir compte de ce que la conclusion de la demanderesse tendant à la remise en état de l'objet loué est devenue sans objet, la modification de la décision querellée sur ce point n'étant que la conséquence de l'échéance du bail en cours de procédure d'appel et non pas celle de l'absence de défaut entachant les locaux remis à bail, position soutenue par les défendeurs et non retenue dans la présente cause, en sorte que, si le bail n'avait pas pris fin, ils auraient succombé sur cette question. Au vu de ces éléments, les frais de procédure - dont le montant, arrêté à 7'000 fr. par le premier juge, n'est pas contesté en appel - sont mis à la charge des parties à raison de 4/5èmes à la charge de la demanderesse (5'600 fr.) et de 1/5ème (1'400 fr.) à la charge des défendeurs, solidairement entre eux. Compte tenu des avances effectuées à hauteur de 6'911 fr., soit 6'561 fr. par la demanderesse et 350 fr. par les défendeurs, les frais sont prélevés sur celles-ci, le solde, par 89 fr., étant facturé aux défendeurs, à charge pour eux de rembourser à la demanderesse,

solidairement entre eux, un montant de 961 fr. à titre de remboursement partiel de son avance. Quant aux dépens - dont les montants ne sont pas plus contestés en appel -, ils se montent à 15'900 fr. pour la demanderesse et à 15'630 fr. pour les défendeurs. Compte tenu de la répartition des frais et après compensation des montants dus (3'180 à la demanderesse [15'900 fr. x 1/5ème] et 12'504 fr. aux défendeurs [15'630 fr. x 4/5èmes], la demanderesse versera aux défendeurs une indemnité de 9'320 fr. (montant arrondi) à titre de dépens. 6.2 A l'instar de ce qui prévaut en première instance, les frais de seconde instance sont également répartis selon le sort de la procédure en fonction de ce qui reste litigieux au stade de l'appel (art. 106 al. 2 CPC). Ils sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 35 al. 1 LTar). Ils sont fixés entre 8'400 fr. et 11'300 fr. lorsque, comme en l'espèce, la valeur litigieuse oscille entre 70'001 fr. et 80'000 fr., d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par le conseil juridique, et la situation financière des parties (art. 27 al. 1 et 32 al. 1 LTar). En l'occurrence, les appelants se voient libérer de l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation aéraulique de la hotte de ventilation

- 24 - de la cuisine professionnelle des locaux remis à bail non pas en raison de l'absence de défauts de ces derniers - lesquels ont été confirmés céans malgré les dénégations des intéressés -, mais uniquement en raison de l'écoulement du temps, la fin du bail intervenue en cours de procédure d'appel ayant rendu la demande de la locataire sans objet. Pour le surplus, ils succombent sur la question de la réduction du loyer, contestée tant dans son principe que dans son ampleur, n'obtenant gain de cause que sur sa durée - un peu plus de 48 mois de réduction de loyer jusqu'à l'échéance du contrat de bail au lieu des un peu plus de 57 mois selon la décision de première instance -, soit sur le 1/6èmes des montants en jeu. Par conséquent, il se justifie de répartir les frais de seconde instance à raison de 3/4 à la charge des appelants, le 1/4 restant étant mis à la charge de l'appelée. 6.2.1 Eu égard à la valeur litigieuse, au degré de difficulté usuel de la cause, ainsi qu'aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 3'500 fr. (art. 16 et 19 LTar), dont 2'625 fr. (3'500 fr. x 3/4) à la charge des appelants, solidairement entre eux, et 875 fr. (3'500 fr. x 1/4) à la charge de l'appelée. Ce montant est prélevé sur l'avance de 3'000 fr. faite par les appelants, en sorte que l'appelée leur versera, solidairement entre eux, le montant de 375 fr. à titre de remboursement d'avance. 6.2.2 Compte tenu de l'ampleur de la cause, qui ne présentait pas de difficultés supérieures à la moyenne, de l'activité utilement déployée par les mandataires des parties - rédaction d'une déclaration d'appel (17 pages) pour l'un, prise de connaissance de cette écriture d'appel et rédaction d'une réponse (8 pages) aux nombreux arguments qui y étaient avancés pour l'autre, avant de tous deux faire usage de leur droit de réplique spontané -, de la situation financière des parties, des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, leurs honoraires peuvent être arrêtés à 5'500 fr., TVA et débours compris, s'agissant du mandataire des appelants et 4'500 fr., TVA et débours compris, s'agissant du mandataire de l'appelée. Au vu de la répartition des frais arrêtée ci-avant et après compensation entre les parties, les appelants verseront, solidairement entre eux, à l'appelée 2'000 fr. à titre de dépens [(4'500 fr. x 3/4) - (5'500 fr. x 1/4)]. Par ces motifs,

- 25 - Prononce L'appel est partiellement admis ; en conséquence, il est statué : 1. L'action tendant à la remise en état de la chose louée introduite par Z _____ Sàrl à l'encontre de

X _____ et Y _____ est devenue sans objet. 2. Il est accordé à Z _____ Sàrl une réduction de 10% du loyer net de 4'000 fr. du 8 juillet 2021 au 30 juin 2025. 3. Ordre est donné à la Banque Cantonale du Valais de libérer en faveur de X _____ et Y _____, solidairement entre eux, le loyer consigné le 27 octobre 2020 sur le compte no xx-xx-xx à hauteur de 4'500 francs. 4. Toute autre conclusion est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité. 5. Les frais, arrêtés à 10'500 fr. (première instance : 7'000 fr. ; appel : 3'500 fr.) sont mis à la charge de Z _____ Sàrl, par 6'475 fr., et à la charge de X _____ et Y _____, solidairement entre eux, par 4'025 francs. X _____ et Y _____, solidairement entre eux, verseront à Z _____ Sàrl la somme de 961 fr., en remboursement de ses avances, laquelle leur versera le montant de 375 fr. au même titre. 6. Z _____ Sàrl versera à X _____ et Y _____, solidairement entre eux, une indemnité de 9'320 fr. à titre de dépens, lesquels s'acquitteront, solidairement entre eux et au même titre, d'une indemnité de 2'000 fr. pour ses propres dépens. Sion, le 23 mars 2026

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