

C2 24 50

ARRÊT DU 29 JUILLET 2024

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Camille Rey-Mermet, juge unique ; Mélanie Favre, greffière,

Statuant sur la requête de

W _____, **X** _____ et **Y** _____, requérants et appelés, représentés par Maître Carole Ambord, avocate à Sion,

contre

Z _____ **SÀRL**, intimée et appelante, représentée par Maître Michel De Palma, avocat à Sion.

(exécution anticipée)

vu

le contrat de bail conclu le 13 avril 2017 entre le Dr A _____, en qualité de bailleur, et Z _____ Sàrl, en qualité de locataire, par lequel le premier cède à la seconde l'usage d'un cabinet dentaire dès le 1^{er} mai 2017 moyennant un loyer de 4000 fr. par mois ;

le courrier du 7 février 2018 par lequel Z _____ Sàrl sollicite la réparation de divers défauts et impartit au bailleur un délai au 23 février suivant pour régulariser la situation ou à tout le moins entreprendre les démarches à cette fin, faute de quoi les loyers seront consignés ;

l'absence de réaction du bailleur et la consignation de l'intégralité des loyers à partir du 27 février 2018 auprès de la Banque cantonale du Valais;

la demande formée par Z _____ Sàrl devant le Tribunal de district de Sion tendant à la constatation de la validité de la consignation des loyers, à ce que A _____ soit condamné à procéder à la réparation de divers défauts (une prise électrique, système d'éclairage, stores électriques, nettoyage et désinfection du système d'aération, etc.) et à ce qu'une réduction de loyer de 500 fr. par mois lui soit accordée jusqu'à l'élimination des défauts;

le décès de A _____ et son remplacement, dans la procédure, par ses héritiers, X _____, Y _____ et W _____ (ci-après : les bailleurs);

le jugement du tribunal de district du 15 novembre 2023 ordonnant aux bailleurs de procéder à la réfection du système d'éclairage, des stores électriques et au nettoyage et à la réfection de la ventilation, accordant à la locataire une réduction de loyer de 200 fr. par mois dès le 1^{er} mars 2018 jusqu'à la réparation des défauts précités, constatant la validité de la consignation des loyers et ordonnant à la Banque cantonale du Valais de libérer en faveur de Z _____ Sàrl 13'800 fr. correspondant à une réduction de 5 % du loyer pour la période de mars 2018 à novembre 2023, le solde devant être restitué aux bailleurs (ch. 4 du dispositif) ; ...

l'appel formé par la locataire le 3 janvier 2024 tendant à ce que les bailleurs soient condamnés à réparer une série de défauts supplémentaires (sol de diverses salles, pose d'une nouvelle tapisserie, peinture de plusieurs pièces, réparation d'une machine), que la réduction de loyer soit fixée à 500 fr. par mois à partir du 1^{er} mars 2018 jusqu'à

l'élimination des défauts et à ce que la consignation soit maintenue jusqu'à la réparation de l'intégralité des défauts ;

la réponse du 25 juin 2024 des bailleurs dans laquelle ils concluent au rejet de l'appel et demandent l'exécution anticipée de cette décision en ce sens que les loyers consignés soient libérés en leur faveur à hauteur de 262'500 fr., correspondant aux loyers consignés de mars 2018 jusqu'à juin 2024, sous déduction d'un montant de 500 fr. par mois ;

la détermination du 11 juillet 2024 de la locataire tendant au rejet de la demande d'exécution anticipée ;

les actes de la cause ;

considérant

que la juge soussignée est compétente pour statuer sur la requête tendant à autoriser l'exécution anticipée de la décision entreprise (art. 5 al. 2 let. b LACPC) ;

que les bailleurs demandent l'exécution anticipée du jugement entrepris afin de libérer une partie des loyers consignés ;

qu'aux termes de l'article 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises ; que l'autorité d'appel peut toutefois autoriser l'exécution anticipée, en ordonnant au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 315 al. 2 CPC) ; qu'en la matière, l'autorité d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1) ;

que l'exécution anticipée constitue une exception et ne doit ainsi être autorisée qu'avec une grande retenue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_350/2013 du 8 juillet 2013 consid. 2.2 avec réf. à ATF 138 III 565) ; que selon les principes généraux, il faut procéder à une pesée des intérêts en présence et se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible ; que l'exécution anticipée s'impose ainsi lorsqu'il y a un intérêt à ce que la protection du droit soit accordée à temps (FF 2006 p. 6981), ce qui implique tout d'abord que le caractère exécutoire présente une certaine urgence (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2016, n. 25 ad art. 315 CPC) ; que peuvent également être prises en considération

la durée probable de la procédure d'appel, les chances de succès de l'appel, le comportement des parties dans la procédure (par exemple le défaut en première instance ou le caractère manifestement dilatoire de l'appel), la proportionnalité de l'exécution anticipée et la possibilité éventuelle de mesures de sûretés;

qu'en l'espèce, les requérants font valoir que l'intimée n'a pas d'intérêt au maintien de la totalité des loyers consignés depuis mars 2018, soit un montant de 300'000 fr. alors que le premier juge a alloué à la locataire une réduction de loyer de 200 fr. par mois et que celle-ci demande en appel que cette réduction soit portée à 500 fr. par mois ; qu'ils ajoutent que leur situation financière se péjore, qu'ils doivent s'acquitter des factures courantes et procéder à la réfection des locaux loués tels qu'ordonnée par le tribunal de première instance ;

que la consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 et les références citées; 124 III 201 consid. 2d et les références citées) ; que dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières jusqu'à droit connu sur le fond (ATF 124 III 201 consid. 2d) ; que demeure réservée la possibilité pour le juge d'intervenir, aux conditions prévues à l'art. 261 CPC (soit notamment l'urgence de la situation), en cas de disproportion entre le montant déjà consigné et les prétentions financières du locataire pour permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance lorsque son équilibre est menacé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_523/2020 du 23 février 2021 consid. 1.2.2) ;

que dans le cas particulier, on ne peut pas nier l'intérêt de la locataire à consigner l'intégralité des loyers puisqu'il s'agit d'un moyen de pression prévu par la loi ; que pour le reste, la simple « péjoration » de la situation financière des bailleurs ne signifie pas encore que la situation est urgente au point qu'ils ne puissent pas attendre la fin de la procédure ; qu'ils n'expliquent pas et ne rendent pas vraisemblables qu'ils seraient confrontés à des difficultés financières et menacés sur le plan économique en lien avec la consignation des loyers ; qu'en plus, ils ne proposent aucune preuve y relative, qu'il s'agisse de factures, de devis de réfection ou de documents relatifs à leur situation financière ; qu'ils méconnaissent ainsi que le tribunal ne peut pas se contenter de simples affirmations et qu'il leur appartient de rendre leurs explications vraisemblables ;

qu'eu égard au caractère exceptionnel d'une mesure d'exécution anticipée et dès lors que les requérants ne démontrent pas que la consignation des loyers jusqu'à la fin de la procédure d'appel les mettrait dans une situation irréversible, la requête doit être rejetée, sans plus ample examen ;

que les frais de la présente décision, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des requérants solidairement entre eux ; qu'ils verseront à l'intimée, qui s'est brièvement déterminée sur cette question, des dépens de 300 fr., solidairement entre eux ;

Prononce

1. La requête d'exécution anticipée du 25 juin 2024 est rejetée.
2. Les frais, par 300 fr., sont mis à la charge de Y _____, X _____ et W _____, solidairement entre eux.
3. Y _____, X _____ et W _____ verseront à Z _____ Sàrl un montant de 300 fr. de dépens, solidairement entre eux.

Sion, le 29 juillet 2024