

C1 14 96

JUGEMENT DU 8 JANVIER 2016

Tribunal du district de Sion

Le juge I du district de Sion

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

en la cause

X_____, demanderesse, représentée par Maître M_____

contre

Y_____, défendeur, représenté par Maître N_____

(bail)

Procédure

A. Par mémoire-demande du 22 mai 2014, X_____, représentée par Me M_____, a ouvert action contre Y_____, représenté par Me N_____, en concluant (p. 18) :

A titre principal :

1. La requête en contestation est admise.
2. La résiliation est annulée.
3. Monsieur Y_____ est condamné aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

A titre subsidiaire :

1. La requête en contestation est admise.
2. Une première prolongation du contrat de bail à loyer est accordée pour une durée de 4 ans.
3. Monsieur Y_____ est condamné aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

Le 10 juin 2014, dame X_____ a versé l'avance de 3'000 fr. (p. 77).

Au terme de son mémoire-réponse du 27 juin 2014, Me N_____, agissant pour Y_____, a conclu (p. 87) :

1. La requête est rejetée.
2. La résiliation de bail notifiée le 1^{er} octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable.
3. Une unique prolongation jusqu'au 30 avril 2016 est accordée à la locataire, Mme X_____.
4. Tous les frais de procédures sont mis à la charge de Mme X_____ qui succombe.
5. Mme X_____ versera, en outre, une juste et équitable indemnité pour les dépens de M. Y_____.

Au terme de sa détermination du 29 août 2014, Me M_____ a conclu (p. 105) :

A titre principal :

1. La requête en contestation de la résiliation est admise.
2. La résiliation est annulée.
3. Monsieur Y_____ est condamné aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

A titre subsidiaire :

1. La requête en contestation de la résiliation est admise.
2. Une première prolongation du contrat de bail à loyer est accordée pour une durée de 4 ans, soit jusqu'au 30 avril 2018.

3. Monsieur Y_____ est condamné aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

Le 22 septembre 2014, Me N_____ a maintenu ses conclusions, s'est déterminé et a contesté les allégués 86 à 96 (p. 110).

B. Avec l'accord des avocats des parties, les débats d'instruction se sont tenus le 26 novembre 2014 (p. 123 ss). Les parties ont proposé leurs moyens de preuves.

Le 10 décembre 2014, Me N_____ a versé l'avance de 250 fr. (p. 133). Le 11 décembre 2014, Me M_____ a recouru contre l'ordonnance de preuve (p. 138 ss) (TCV C3 14 220). Le 14 janvier 2015, Me M_____ a versé l'avance de 350 fr. (p. 350). Le 15 janvier 2015, Me M_____ a déposé des pièces (p. 178 ss). Le 15 janvier 2015, Me N_____ a déposé les questionnaires (p. 228 ss). Le 26 février 2015, Me M_____ a encore déposé une pièce (p. 236 s.). Le 19 juin 2015, le tribunal cantonal a refusé l'édition des décisions fiscales relatives à dame X_____ (C3 14 220) (p. 241 ss). Le 25 juin 2015, avec l'accord des avocats des parties, la séance d'instruction a été fixée au 22 septembre 2015 (p. 256).

Lors de la séance du 22 septembre 2015, les témoins (A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____) et les parties (X_____ et Y_____) ont été entendus (p. 267 ss). Me M_____ a renoncé à l'audition du témoin K_____. A la requête de Me M_____, les parties ont convenu de déposer des mémoires-conclusions pour le 16 novembre 2015.

C. Au terme de son mémoire-conclusions du 16 novembre 2015, agissant pour dame X_____, Me M_____ a conclu :

A titre principal :

1. La requête en contestation est admise.
2. La résiliation est annulée.
3. Monsieur Y_____ est condamné aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

A titre subsidiaire :

1. La requête en contestation est admise.
2. Une première prolongation du contrat de bail à loyer est accordée pour une durée de 4 ans.
3. Monsieur Y_____ est condamné aux frais de procédure et de jugement ainsi qu'aux dépens.

Au terme de son mémoire-conclusions du 17 novembre 2015, agissant pour Y_____, Me N_____ a conclu :

1. La requête est rejetée.
2. La résiliation de bail notifiée le 1^{er} octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable.
3. Une unique prolongation jusqu'au 30 avril 2016 est accordée à la locataire, Mme X_____.
4. Tous les frais de procédure sont mis à la charge exclusive de Mme X_____ qui succombe.
5. Mme X_____ versera en outre une juste et équitable indemnité pour les dépens de M. Y_____.

Eu égard à la valeur litigieuse, confirmée dans les dernières conclusions de la demanderesse (xxx'xxx fr. = x'xxx fr. x 12 mois x 4 ans), le tribunal a requis une avance complémentaire de 5'000 fr. (8'000 fr. - 3'000 fr.). Le 20 novembre 2015, Me M_____ a requis une prolongation du délai pour le dépôt de l'avance complémentaire. Comme requise, la prolongation a été accordée au 15 décembre 2015. L'avance complémentaire de 5'000 fr. a été déposée le 15 décembre 2015.

Les mémoires-conclusions du 16 et 17 novembre 2015 ont été notifiés simultanément le 15 décembre 2015.

SUR QUOI LE TRIBUNAL DU DISTRICT DE SION

I. Préliminairement

1. A teneur de l'art. 4 al. 1 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi. L'art. 4 al. 1 LACPC dispose que le tribunal de district connaît notamment des affaires civiles, sauf lorsque la loi attribue expressément une compétence à une autre autorité. Le présent litige a trait à une résiliation du contrat de bail portant sur un café-restaurant, loué par la demanderesse ; il porte donc sur une prétention civile. Sa valeur litigieuse, notamment déterminée par la demande, s'élève à xxx'xxx fr. (x'xxx fr. x 12 mois x 4 ans). Partant, le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour juger la présente affaire en première instance.

En matière de bail à loyer portant sur un immeuble, l'art. 33 CPC prévoit que le tribunal du lieu où est situé l'immeuble est compétent pour statuer sur les actions fondées sur un contrat de bail à loyer ou à ferme. En l'espèce, l'appartement, la cave et la place de parc loués par la demanderesse et objets de la résiliation de bail litigieuse sont situés à P_____. Partant, la compétence *ratione loci* du tribunal de céans est donnée.

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur les baux à loyer en ce qui concerne notamment la protection contre les congés et la prolongation du bail, quelle que soit la valeur litigieuse. En l'occurrence, l'action introduite par la demanderesse tend à l'annulation de la résiliation du bail et subsidiairement à sa prolongation. Partant, nonobstant la valeur litigieuse, la présente instance est régie par la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC.

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

2. Conformément aux art. 243 ss CPC, la maxime des débats prévaut en règle générale en procédure simplifiée. En effet, le CPC consacre en principe la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC; «Verhandlungsmaxime»). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels portent leurs prétentions. Il leur incombe de produire et d'indiquer les moyens de preuve qui s'y rapportent, de requérir l'administration de ces moyens de preuve et de contester les faits allégués par la partie adverse (VOUILLOZ, La preuve dans le Code de procédure civile suisse, AJP/PJA 7/2009, p. 831). Lorsque s'applique la maxime des débats, le demandeur doit être très attentif au respect par ses soins des exigences en matière d'allégation (en particulier le fardeau de l'allégation) et de proposition de preuves, qui sont des éléments caractéristiques du CPC suisse (arrêt 4A_33/2015).

Cependant, par dérogation à ce principe, l'art. 247 al. 2 CPC dispose que le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées par l'art. 243 al. 2 - comme en l'espèce - cette disposition visant des litiges relevant de matières particulières (droit du travail, droit du bail) caractérisées notamment par de fréquentes disparités entre plaideurs justifiant une protection accrue de la partie réputée faible (CPC - TAPPY, n. 16 ad art. 247 CPC). Ainsi, comme sous l'empire de l'ancien art. 274d al. 3 CO, le CPC maintient l'institution de la maxime inquisitoire sociale pour les litiges relevant du droit du bail. La jurisprudence rendue relativement à la disposition fédérale abrogée au 1^{er} janvier 2011 au sujet de la portée et des limites de la maxime inquisitoire sociale peut donc être transposée à l'art. 247 al. 2 CPC (CPC - TAPPY, n. 21 s. ad art. 247 CPC). Partant, la maxime inquisitoire sociale prévue par l'art. 247 al. 2 CPC permet au juge de retenir des faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas formellement allégués (ATF 107 II 233 consid. 2b ; HOHL, Procédure civile Tome II, Berne 2010, n. 1401-1407; CPC - TAPPY, n. 23 ad art. 247 CPC). Il doit en principe les rechercher spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le tribunal doit le cas échéant les inciter en les interpellant (ATF 130 III 102 consid. 2.2 ; CPC - TAPPY, n. 23 ad art. 247 CPC). La maxime inquisitoire sociale a ainsi pour but de favoriser une procédure accessible à des non-juristes et non à suppléer aux carences d'une partie négligente ou refusant de s'exprimer. Ainsi, elle n'oblige pas le tribunal à rechercher de lui-même tous les faits, comme dans le cas de la maxime inquisitoire d'intérêt public. Elle ne fait pas du juge l'avocat des parties (LCHAT, Procédure civile en matière de baux à loyers, Lausanne 2011, p. 162). En

revanche, elle lui impose d'interroger les parties et de les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuves en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents (arrêt 4A_544/2010 du 8 décembre 2010 ; BOHNET, Droit du bail 2011, p. 47 ss). Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 125 III 231 consid. 4a), par exemple si les documents produits sont insuffisants (arrêt 4A_214/2007 du 12 novembre 2007, consid. 5). Cette maxime inquisitoire sociale a été conçue pour venir en aide à la partie économiquement faible, a fortiori si elle n'est pas assistée d'un avocat (ATF 125 III 231 consid. 4a). Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêt 5A_115/2012 du 20 avril 2012, consid. 4.5.2). S'agissant d'un avocat, le juge peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes. Le juge n'a en principe pas à suppléer au défaut de diligence de l'avocat. Cependant, la partie "mal" assistée ne doit pas être désavantagée par rapport à celle qui procède seule (arrêt 4D_57/2013 du 2 décembre 2013, consid. 3.2).

S'agissant du régime des faits et moyens de preuve nouveaux dans le cadre de l'art. 247 al. 2 CPC, l'art. 229 CPC régit aussi l'invocation de novas dans les procès visés par l'art. 247 al. 2 CPC ; mais comme le tribunal doit établir les faits d'office, c'est l'al. 3 de cette disposition qui s'applique. Partant, les faits et les moyens de preuve nouveaux peuvent introduits jusqu'aux délibérations dans les causes régies par la procédure simplifiée mais soumises à la maxime inquisitoire (HOHL, op. cit., n. 1407).

II. Statuant en faits

A. Le 13 avril 2005, X_____, comme locataire, et Y_____, comme bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux. Le bail portait sur le café-Restaurant «L_____», à la rue O_____, à P_____, lequel comprend le café, une cuisine et une terrasse. Conclu pour une durée initiale de 3 ans, ce contrat de bail était renouvelable pour une année, sauf avis de résiliation donné sur formule officielle du bailleur six mois à l'avance au minimum. Selon la demanderesse,

le contrat de bail ne prévoyait pas l'obligation de s'identifier sous l'appellation «Café L_____».

Lors de la conclusion du contrat, le loyer du café-restaurant s'élevait à x'xxx fr. par mois, à savoir x'xxx fr. de loyer net et 200 fr. d'acomptes sur les frais accessoires, pour la période du 1^{er} mai 2005 au 31 décembre 2005 (pce 2). Dès le 1^{er} janvier 2006, le loyer prévu devait augmenter à x'xxx fr. par mois, à savoir x'xxx fr. de loyer net et 200 fr. d'acompte sur les frais accessoires (pce 2). Dame X_____ s'est opposée à cette augmentation convenue, car Y_____ n'avait pas financé les travaux qu'elle demandait (R. 103). Les parties ont dès lors convenu d'un loyer de x'xxx fr., à savoir x'xxx fr. de loyer net et 200 fr. d'acompte sur les frais accessoires (R. 105, J_____, R. 172; pces 13, 31 ss).

X_____ est née le xxx ; elle est actuellement âgée de xx ans.

B. S'agissant de l'état des locaux et des travaux entrepris, dame X_____ dit avoir pris possession des locaux dans un mauvais état, en 2005, comme l'ont confirmé sa fille et son beau-fils (R. 21, R. 48). Agissant pour dame X_____, le bureau Q_____ a requis de R_____ - qui gère le bail pour le compte de Y_____ - des travaux en relation avec la chambre froide de la cuisine, en raison du risque de voir fermer la cuisine. Ni ledit bureau, ni dame X_____ n'ont déposé l'éventuel rapport de l'inspecteur cantonal du service des denrées alimentaires ; la demanderesse ne donne aucune information précise sur l'identité de cet inspecteur et de ses constatations. Bien qu'assistée d'un avocat professionnel, dame X_____ n'a pas déposé cet éventuel rapport ; il n'est pas établi qu'elle l'ait contesté auprès des autorités compétentes. Le mauvais état des locaux est néanmoins relevé par dame X_____ (R. 73 ss, 78 s.) et sa fille et son beau-fils (R. 21, R. 48). Selon dame X_____, elle a ainsi dû acheter quotidiennement de la marchandise afin de continuer à faire de la cuisine, dans l'attente de l'achat d'un nouveau frigo (R. 82). Le 3 juillet 2007, puis le 30 novembre 2007, comme R_____ n'avait pas réagi, le bureau Q_____ a relancé R_____ pour le remplacement de la chambre frigorifique (p. 31 s.). Selon dame X_____, en l'absence de nouveau frigo, elle a fermé sa cuisine, comme elle estimait ne plus pouvoir en faire (R. 83).

Le 28 octobre 2009, l'inspecteur cantonal a effectué un nouveau contrôle dans l'établissement de dame X_____, comme l'ont confirmé celle-ci (R. 84), sa fille et son beau-fils (R. 25, 52). Le 29 octobre 2009, le frigo a été réparé (p. 34). Le 30 octobre 2019, un nouveau rapport d'inspection aurait été établi (p. 34). Dame X_____ n'a pas déposé ledit rapport. Le 17 novembre 2009,

dame X_____ a requis de R_____ le paiement de la moitié des frais d'inspection de 495 fr. (p. 33). Selon elle, ces frais seraient dus à la non-conformité du frigo (p. 33). A nouveau, sur ce point, dame X_____ n'a pas déposé en cause ledit rapport ; la demanderesse ne donne aucune information précise sur l'identité de cet inspecteur et de ses constatations. A nouveau, bien qu'assistée d'un avocat professionnel, dame X_____ n'a pas déposé cet éventuel nouveau rapport ; il n'est pas établi qu'elle l'ait contesté auprès des autorités compétentes. Selon dame X_____ (R. 87), ledit rapport du 30 octobre 2009 demande que des travaux soient effectués, notamment la réfection du mélaminé des tablards, le colmatage du sol de la cave et de l'économat et la finition de la peinture des murs de la cuisine. Ces faits sont confirmés par sa fille et son beau-fils (R. 28, 54). Dame X_____ dit avoir entrepris lesdits travaux, s'être rendue deux ou trois fois à l'agence R_____ et en avoir parlé avec le dénommé S_____ (R. 88). Ces faits sont confirmés par sa fille (R. 29). Selon la demanderesse (R. 88 s.), ainsi que selon sa fille et son beau-fils (R. 30, 55), elle a ainsi dû effectuer les travaux indispensables de réfection du bar, du sol et de la peinture à ses propres frais. D'autres témoins ont confirmé ces travaux (G_____, R. 133, H_____, R. 142; I_____, R. 150). Elle a avisé R_____ de ces travaux le 25 janvier 2011 (p. 35). Selon dame X_____, ces travaux ont nécessité la fermeture du café-restaurant pendant une semaine. Selon elle, cela a provoqué une baisse de son chiffre d'affaires (R. 90, 122). Dame X_____ n'a cependant pas déposé le décompte précis y relatif. Selon dame X_____, lesdits travaux se chiffrent entre xx'xxx fr. et xx'xxx fr. (R. 90, 122). Dame X_____ n'a cependant pas déposé le décompte y relatif, ainsi que les justificatifs. Selon elle, ces travaux ne devaient pas être assumés par elle (p. 35).

Par la suite, en automne 2012, les toilettes du café-restaurant ont été inondées plusieurs fois. Dame X_____ a contacté R_____ pour la remise en état. Les réparations ont été effectuées par T_____ SA le 23 octobre 2012 (facture du 23.10.2012) (p. 36), puis le 13 novembre 2012 (facture du 13.11.2012) (p. 37), puis le 20 décembre 2012 (facture du 20.12.2012) (p. 38). Le 9 janvier 2013, R_____ a demandé U_____ la remise en état du parquet devant et dans les WC (p. 39). Selon dame X_____, ces derniers travaux n'ont pas été réalisés, de sorte qu'elle a recouvert le sol au moyen d'une moquette pour masquer les dégâts apparents, comme elle l'a confirmé elle-même, tout comme sa fille et son beau-fils (R. 99 s. ; E_____, R. 37 s. ; F_____, R. 60).

Selon le défendeur, les travaux réalisés par dame X_____ à la fin 2010 n'étaient pas indispensables à l'exploitation du café-restaurant. Selon lui, la réfection du sol, des peintures et du bar n'était pas justifiée, si ce n'est pour embellir la chose louée. Le témoin H_____ a précisé que la locataire avait voulu rafraîchir l'établissement (R. 142), mais n'avoir jamais constaté de dégâts (R. 145). Comme dame X_____ l'a admis, elle a réalisé ces travaux sans l'accord du bailleur (R. 122 ; p. 9). Le 15 juin 2011, Y_____ a confirmé n'avoir pas donné son accord (p. 90).

C. S'agissant de l'appellation du commerce, le 12 septembre 2008, dame X_____ a créé l'entreprise individuelle «V_____». Le 28 novembre 2008, la raison individuelle a été changée au registre du commerce en «W_____» (p. 27). Elle voulait alors s'associer avec un tiers (R. 66) à l'identité inconnue ; cette association n'a pas abouti (R. 72). Le nom du café-restaurant «Café L_____» est resté inchangé, comme l'a confirmé dame X_____ (R. 67 s.) et sa fille et son beau-fils (R. 17 ss, R. 47 s.), ainsi que dame G_____ (R. 129 s.) et H_____ (R. 138 s.). Les témoins A_____ et B_____ ont reconnu qu'il s'agissait du «Café L_____» (R. 1 s., R. 5 s.). La raison de commerce de l'entreprise individuelle «W_____» a été utilisée quelques fois dans les correspondances entre dame X_____ et R_____ (pces 7, 8, 29 et 30) ; elle utilisait principalement la dénomination «Café L_____» vis-à-vis des tiers (pces 9, 10b, 11, 12 et 16), même si la fiduciaire AA_____ utilisait la dénomination «W_____» (R. 126). Dame X_____ s'identifiait ainsi à l'égard de certains tiers avec cette dernière raison de commerce, inscrite au RC (pces 8, 29 et 30). Après la motivation du congé, dame X_____ a derechef modifié la raison de commerce et le nom de l'enseigne du café-restaurant, en reprenant l'ancienne dénomination (p. 27 ; all. 79 admis).

D. Dès 2010, dame X_____ ne fait plus de cuisine dans le Café-Restaurant L_____ (pce 39 ; B_____, R. 8, A_____, R. 4, Y_____, R. 62). S'agissant de la valeur commerciale des locaux, dame X_____ indique que, selon elle, le chiffre d'affaires du café-restaurant n'est pas en diminution (pces 36 ss ; R. 113), qu'elle perçoit un salaire mensuel moyen de x'xxx fr. (R. 115, 128), qu'elle ne fait que de la petite restauration, laquelle n'a pas d'impact sur la valeur du café-restaurant (C_____, R. 12, 13), qu'ainsi il n'y a pas de perte de valeur de l'établissement. En réalité, la fréquentation du Café L_____ est en baisse (A_____, R. 3, B_____, R. 7). Entre 2012 et 2013, le résultat brut d'exploitation a chuté de près de 30 %, passant de xx'xxx fr. à xx'xxx fr. (pce 41). Dame X_____ emploie deux serveuses, pour un total EPT de 170 % (R. 121). Les frais de personnel, les charges

inclues, se montent à xx'xxx fr. (pce 41). Son revenu brut, pour 2013, a été de xx'xxx fr., à savoir un montant mensuel de x'xxx fr. Selon le défendeur, ce revenu serait inférieur au revenu minimal de la convention collective de travail BB_____.

E. Par lettre recommandée du 24 septembre 2013, Y_____ a informé dame X_____ que le contrat de bail serait résilié pour le 30 avril 2014. Le 1^{er} octobre 2013, par lettre recommandée, Y_____ a avisé dame X_____, sur la formule officielle, de la résiliation de son bail pour le 30 avril 2014.

Y_____ a notamment résilié le contrat de bail en raison de retards dans le règlement des loyers (all. 71 admis, pce 21). En réalité, dame X_____ avait souscrit un ordre permanent auprès de sa banque, afin que le loyer et les charges soient payés au début de chaque mois (R. 105 s. ; J_____, R. 173; pces 13, 31 ss). Aucune charge supplémentaire pour les années 2005 à 2009 n'a été requise par R_____ à dame X_____ (R. 107). En février 2011, le paiement des arriérés, par xx'xxx fr., a été requis par R_____ (all. 56 admis ; R. 107 s. ; pce 15). Selon dame X_____, elle a ainsi dû assumer une dette importante par la faute du bailleur (R. 108 ; pces 14 ss). En raison de l'importance de la somme, les parties ont convenu d'un paiement échelonné de 300 fr. par mois, en sus du loyer et des charges usuelles (R. 109 ; pces 13 ss, 31 ss). Dame X_____ s'est ainsi acquittée de toutes ses dettes (R. 110).

F. Comme indiqué plus haut, par lettre recommandée du 24 septembre 2013, Y_____ a informé dame X_____ que le contrat de bail serait résilié pour le 30 avril 2014. Le 1^{er} octobre 2013, par lettre recommandée, Y_____ a avisé dame X_____, sur la formule officielle, de la résiliation de son bail pour le 30 avril 2014.

Le 14 octobre 2013, agissant pour dame X_____, Me M_____ a demandé à Y_____ les motifs de la résiliation du 1^{er} octobre 2013. Le 29 octobre 2013, Y_____ a indiqué à l'avocat de dame X_____ que plusieurs motifs d'insatisfaction étaient à l'origine de la résiliation. Une raison invoquée portait sur le fait que «les locataires ont notamment procédé à des transformations intérieures et changé l'appellation du commerce, ceci sans autorisation du bailleur». Une autre raison invoquée portait sur le fait que «la gestion actuelle de l'établissement entraîne une diminution progressive de sa valeur commerciale, préjudiciable pour le propriétaire». Une encore autre raison invoquée consistait en ce que «des retards récurrents interviennent de surcroît dans le règlement des loyers».

Le 31 octobre 2013, agissant pour dame X_____, Me M_____ a déposé une requête en contestation de la résiliation auprès de la commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer (ci-après CCC). Le 17 janvier 2014, la séance de conciliation a eu lieu devant ladite commission. Aucun accord n'est intervenu entre les parties. Le 6 mars 2014, la CCC a communiqué une proposition de jugement aux parties. La commission de conciliation en matière de bail à loyer a proposé : « 1. La résiliation de bail notifiée le 1^{er} octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable. 2. Une prolongation de bail jusqu'au 30 avril 2016 est accordée à la locataire, Mme X_____. » Cette proposition a été acceptée par le bailleur, mais pas par la locataire qui s'y est opposée. Le 3 avril 2014, l'autorisation de procéder a été délivrée.

G. Selon dame X_____, son unique source de revenus provient de l'exploitation du «Café L_____», de sorte que la résiliation du bail la place dans une situation financière délicate (R. 128). Depuis 10 ans, dame X_____ gère le café-restaurant sans souci majeur. Dame X_____ a effectué des démarches afin de trouver un local commercial de remplacement (pces 34 s.). Selon elle, le peu de locaux proposés par les agences sont toutefois inadéquats ou à vendre, alors que dame X_____ souhaite louer une nouvelle fois un local commercial afin d'y exploiter un café-restaurant (pces 34 s.). Selon le défendeur, il est relativement facile de trouver à exploiter (soit en location, soit en gérance) un café-restaurant, un tea-room ou tout autre débit de boissons dans la région de Sion, comme l'ont confirmé les témoins C_____ et D_____ (C_____, R. 11, D_____, R. 16). A la suite de la résiliation du bail, dame X_____ a repris la gérance de la boulangerie CC_____ (R. 118). Elle a engagé une employée à 100 % pour s'occuper de ce tea-room (R. 120). Selon dame X_____, elle ne travaille cependant pas à la Boulangerie CC_____ (R. 128). Le dossier fiscal de dame X_____ n'a pas pu être déposé en cause. En l'absence du dossier fiscal complet, avec les pièces justificatives, les revenus accessoires de dame X_____ ne sont pas établis, de même que ses revenus provenant de la Boulangerie CC_____.

III. Considérant en droit

1.

1.1 Selon l'art. 209 al. 4 CPC, le demandeur est en droit de porter l'action devant le tribunal dans un délai de 30 jours dès réception de l'autorisation de procéder. Le délai

de 30 jours est suspendu pendant les vacances judiciaires (ATF 136 III 615 consid. 2). A la teneur de l'art. 145 al. 1 let. b CPC, les délais légaux et judiciaires sont suspendus notamment du 15 juillet au 15 août inclus.

1.2 En l'espèce, la demanderesse a respecté le préalable de conciliation requis par 273 al. 1 CO en matière de contestation de congé, et a saisi l'autorité paritaire de conciliation compétente en matière de litiges relatifs aux baux à loyer (art. 200 al. 1 CPC). Munie d'une autorisation de procéder, elle a introduit son action devant dans le tribunal de céans dans la forme et le délai prescrits.

2.

2.1 Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, chacun est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêt 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

L'art. 255 CO prévoit qu'un contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Les baux à durée déterminée ou à terme fixe prennent fin sans congé à l'expiration de la durée ou de la date convenue (art. 266 al. 1 CO). Les baux à durée indéterminée n'ont pas d'échéance convenue, ni expressément ni tacitement ; ils ne prennent fin que moyennant la notification d'un congé (résiliation), par le locataire ou le bailleur, dans les délais et pour le terme fixé (art. 266a CO). Les contrats prévus pour une certaine période mais reconductibles sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties (baux « congéables ») sont des contrats à durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2a ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 81).

Pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties à l'autre. Pour donner le congé, le bailleur ou le locataire peut se faire représenter par un gérant d'immeuble, un avocat, ou toute autre personne, ce rapport de représentation devant toutefois, à peine de nullité, résulter clairement soit de la lettre ou du formulaire de résiliation, soit des circonstances (art. 32 al. 2 CO). Le congé donné par le bailleur pour un logement doit l'être au moyen d'une formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO). Lorsque la chose louée sert de logement à la famille, le bailleur qui entend résilier le contrat de bail, de manière anticipée ou pour l'échéance, doit signifier sa résiliation

séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). La motivation du congé n'est pas une condition de sa validité ; même non motivée, la résiliation est valable (LACHAT, op. cit., p. 629). Le destinataire du congé peut toutefois demander à son expéditeur d'en indiquer la motivation (art. 271 al. 2 CO) (LACHAT, op. cit., p. 629).

Lorsque le bail est à durée indéterminée, et que les conditions d'un congé anticipé ne sont pas réalisées, le contrat ne peut être résilié que moyennant un congé signifié pour l'échéance (« congé ordinaire », cf. art. 266a à 266f CO). Le congé ordinaire, pour être valable, doit non seulement observer les règles générales relatives aux résiliations décrites ci-dessus, mais il doit encore respecter l'échéance contractuelle et le préavis de résiliation.

L'échéance est la première date pour laquelle les parties peuvent valablement mettre fin au contrat moyennant un congé. Pour le congé ordinaire, l'échéance est en premier lieu fixée par le contrat. Lorsque le contrat a fixé des échéances, il ne peut être résilié que pour celles-ci, même si l'usage local ou la loi prévoit d'avantage d'échéances. Tel est en particulier le cas des baux congéables (LACHAT, op. cit., p. 649).

Le préavis (délai) de résiliation est le temps qui doit s'écouler entre la réception du congé et l'échéance du bail. Selon l'art. 266c CO une partie peut résilier le bail d'une habitation moyennant un préavis de trois mois. Selon l'art. 266 d CO, une partie peut résilier le bail d'un local commercial en observant un délai de congé de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail. L'art. 266e CO prévoit que le bail d'une place de stationnement peut être résilié moyennant un délai de deux semaines, les dispositions des art. 271 ss CO sur la protection contre les congés étant applicables à une telle résiliation si la place de parc est louée conjointement à une habitation (ATF 125 III 231 consid. 2). Les préavis légaux des art. 266b à 266e CO sont impératifs pour les deux parties ; ils peuvent être contractuellement prolongés (art. 266a al. 1 CO) mais ne peuvent être valablement écourtés (LACHAT, op. cit., p. 653 et références citées).

2.2 En l'espèce, le 13 avril 2005, X_____, comme locataire, et Y_____, comme bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux. Le bail portait sur le café-Restaurant « L_____ », à la rue O_____, à P_____, lequel comprend le café, une cuisine et une terrasse. Conclu pour une durée initiale de 3 ans, du 1^{er} mai 2005 au 30 avril 2008, ce contrat de bail était renouvelable pour une année, sauf avis de résiliation donné sur formule officielle du bailleur six mois à l'avance au minimum. Partant, le contrat doit être qualifié de contrat de bail à durée

indéterminée et peut être résilié par le bailleur ou le locataire de façon ordinaire avec un préavis de six mois. Par lettre recommandée du 24 septembre 2013, Y_____ a informé dame X_____ que le contrat de bail serait résilié pour le 30 avril 2014. Le 1^{er} octobre 2013, par lettre recommandée, Y_____ a avisé dame X_____, sur la formule officielle, de la résiliation de son bail pour le 30 avril 2014.

Partant, communiquée à la locataire plus de six mois avant l'échéance, la résiliation respecte l'échéance contractuelle et le délai contractuel de préavis prévus par les parties (art. 266 d CO, local commercial). De plus, ladite résiliation, signifiée à l'aide de la formule officielle, signée par le bailleur et notifiée selon les indications de la lettre de résiliation, respecte les formes légales prescrites. En conséquence, la résiliation ordinaire du contrat de bail de dame X_____ pour l'échéance dudit contrat par le bailleur Y_____ est valable.

A cet égard, la CCC est également arrivé à la même conclusion dans sa proposition de jugement aux parties («1. La résiliation de bail notifiée le 1^{er} octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable.»).

3.

3.1 Le congé ordinaire peut faire l'objet d'une contestation, la partie contestant le congé devant saisir l'autorité paritaire de conciliation compétente dans les 30 jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO). L'art. 271 al. 1 CO, établit le principe général de l'annulabilité du congé lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi et s'applique au bailleur comme au locataire en matière de baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 271a CO concrétise la clause générale dans l'hypothèse où le congé est donné par le bailleur et règle les cas particuliers où le locataire peut requérir l'annulation du congé donné par le bailleur. Les règles de la bonne foi recouvrent aussi bien la bonne foi en affaires (art. 2 al. 1 CC) que l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), sans qu'il soit nécessaire dans ce dernier cas que celui-ci soit « manifeste » (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192 ; BRACONI/CARRON/SCYBOZ, CC & CO annotés, Bâle 2013, p. 212 ad art. 271 CO et réf. cit.; WEBER, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 271 CO). Pour déterminer si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 131 III 535 consid. 4.3 p. 540).

Comme précédemment relevé, la motivation du congé n'est pas une condition de sa validité ; même non motivée, la résiliation est valable (LACHAT, op. cit., p. 629). Le destinataire du congé peut toutefois demander à son expéditeur d'en indiquer la

motivation (art. 271 al. 2 CO) (LACHAT, op. cit., p. 629). La loi ne prescrit aucune exigence ni ne précise le contenu et la forme de la motivation. La loi ne précise pas non plus dans quel délai cette motivation peut être demandée (cf. BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 654 soulignant qu'en tout état de cause, le destinataire du congé peut persister à demander la motivation du congé jusqu'en séance de conciliation, et même jusqu'à l'audience devant le juge ordinaire). Ainsi celui qui résilie peut donner ses raisons oralement (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 653 s.). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi, ce qui implique en particulier que les motifs donnés doivent être vrais. La doctrine et la jurisprudence admettent que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de sa résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (arrêt 4A_629/2010 du 2 février 2011, consid. 3.2 ; ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; LACHAT, op. cit., p. 732). Il appartient à l'expéditeur du congé de prouver la réalité du congé qu'il invoque à l'appui de la résiliation (LACHAT, op. cit., p. 733).

En introduisant la possibilité de contester le congé, le législateur a présumé que le congé donné dans les formes reste valable aussi longtemps que ni les autorités de conciliation ni le juge n'ont constaté de faits provoquant son invalidité, le congé contrevenant aux règles de la bonne foi n'étant pas la règle mais l'exception (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 652). S'agissant de l'invocation de l'art. 271 al. 1 CO, c'est ainsi à la partie qui demande l'annulation du congé de rapporter la preuve des faits lui permettant de soutenir qu'il est contraire à la bonne foi ; ainsi devrait-elle par exemple fournir des indices suffisant à démontrer que le motif allégué par l'expéditeur ne constitue en réalité qu'un prétexte (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 650 ; LACHAT, op. cit., p. 738). Celui qui résilie est, quant à lui, tenu d'aider le locataire dans sa recherche de preuve, notamment quand il est le seul à détenir les éléments nécessaires à l'examen des motifs du congé (arrêt 4A_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.2.1 ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 650 ; les auteurs précisent que le Tribunal fédéral ne prévoit pas une répartition du fardeau de la preuve entre le bailleur et le locataire, mais sanctionne plutôt le refus de collaborer du bailleur). 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., p. 651). Il est toutefois possible de demander à l'expéditeur du congé qu'il rapporte la preuve stricte des motifs invoqués à l'appui de son congé s'il s'agit de faits extérieurs (défaut grave de la chose louée, violations du

contrat de bail par le locataire) ; en revanche, selon BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, s'il s'agit de motifs propres à celui qui résilie (par ex. besoin personnel, nouvelle location à un loyer plus élevé, rénovation de la chose louée), il suffit que ce dernier les rende vraisemblables (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 651). Pour déterminer si la résiliation est conforme aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où elle a été signifiée. 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 ; LANDRY-BARTHE, Droit du Bail, JdT 2013 II, p. 129, 134).

En principe, tout motif de congé non mentionné à l'art. 271a CO ou qui ne peut être assimilé à un abus qualifié au sens de l'art. 271 CO est admissible. Ainsi, ont été jugés admissibles en particulier les congés donnés à raison du besoin propre du bailleur, ou du souhait du bailleur de mettre l'appartement ou les locaux commerciaux à disposition de ses employés, de ses amis, de ses connaissances ou de ses partenaires commerciaux (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 657) ; le congé ayant pour but d'augmenter, de manière non abusive, le loyer au travers d'un changement de locataire est également admissible (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 657). En revanche, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt 4C_267/2002 du 18 novembre 2002, consid. 2.2). Ont été jugés annulables les congés révélant un comportement abusif, par l'exercice d'un droit qui n'est pas nécessaire, dans l'intention de nuire, par pure chicane ou vengeance (WEBER, op. cit., n. 4 ad art. 271 CO), les congés abusifs, par une disproportion évidente des intérêts en présence, les congés révélant un comportement abusif car sans égard pour autrui car choisissant - parmi plusieurs possibilités - la plus désavantageuse pour la partie adverse (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 643 ss et réf. cit.). Enfin les congés sont également annulables lorsqu'ils empêchent l'exercice d'un droit ou qu'ils violent l'interdiction du comportement contradictoire (venire contra factum proprium) : tel est le cas notamment du congé qui est signifié pour des motifs connus du bailleur à la conclusion du bail ou tolérés par lui pendant une longue période (WESSNER, Droit du bail 2010 p. 49, 50 se référant à l'arrêt 4A_583/2008 du 23 mars 2009) ; tel est le cas en outre du bailleur résiliant le bail prématurément pour cause de demeure du locataire (art. 257d CO) sans connaître vraiment le montant dû, et que la demeure est insignifiante puisque le locataire s'est acquitté du loyer peu de temps après l'échéance du délai de paiement et qu'il a toujours payé ses loyers à temps auparavant (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op.cit., p. 649) ; sont également qualifiés d'abusifs car relevant d'une attitude contradictoire le congé donné immédiatement après que le

bailleur a autorisé le locataire à procéder à d'importantes rénovations (LACHAT, op. cit., p. 735), ou après que le locataire a loué des locaux supplémentaires en vue d'une expansion de son activité commerciale (WEBER, op. cit., n. 4 ad art. 271 CO).

Comme précédemment relevé, l'art. 271a CO contient une liste exemplative de motifs rendant un congé donné par le bailleur annulable car contraire aux règles de la bonne foi. Un tel motif existe notamment lorsque le congé est donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire ou de conciliation relative au bail, si le bailleur a alors conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO). L'art. 271a al. 2 CO étend l'application de cette règle au cas où « le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail ». Une entente suppose que les parties règlent un différend préalable, ce qui n'est pas le cas lorsque l'une d'elles donne immédiatement suite aux prétentions de l'autre (ATF 130 III 563 consid. 2.1 p. 566).

3.2 En l'espèce, la demanderesse se fonde sur l'art. 271 al. 1 CO pour arguer du fait que le congé litigieux donné par son bailleur serait abusif car Y_____ aurait adopté une attitude contradictoire à son encontre, incompatible avec les règles de la bonne foi. Selon la demanderesse, les motifs du bailleur (transformation des locaux, changement de l'appellation du commerce, règlement des loyers, valeur commerciale de l'établissement) seraient contraires à la bonne foi.

3.2.1. S'agissant de la transformation des locaux, dame X_____ dit avoir, en avril 2005, pris possession de locaux dans un état déplorable et inappropriés à la gestion d'un café-restaurant. A cet égard, dame X_____ n'a pas avisé le bailleur de ces défauts lors de la prise de possession. De surcroît, elle n'a pas déposé en cause le (voire les) rapport(s) de l'inspecteur cantonale des denrées alimentaires ; le tribunal ne peut ainsi pas déterminer les parts de responsabilités éventuelles. De plus, elle n'a pas non plus déposé un dossier détaillé relatant lesdits défauts, voire le rapport d'un professionnel de la branche indépendant, attestant desdits défauts. Elle s'appuie néanmoins sur ses déclarations et celles de sa fille et de son beau-fils. Le dépôt du rapport de l'inspecteur cantonal, du début 2006, aurait permis de déterminer précisément en quoi le frigo était défectueux. Le 29 octobre 2009, lendemain d'un nouveau passage de l'inspecteur cantonal, des travaux ont été entrepris par le bailleur, afin de changer ledit frigo. Dame X_____ n'a pas non plus déposé ce second rapport ; à nouveau, le tribunal ne peut ainsi pas déterminer les parts de responsabilités éventuelles. Dans ces conditions, il n'est pas établi que des travaux

étaient nécessaires et avaient été ordonnés. De surcroît, la valeur de ces travaux n'est pas établie ; aucun décompte, avec pièces justificatives, n'a été déposé à ce sujet. Alors qu'elle n'avait pas obtenu l'accord du bailleur, elle a néanmoins procédé à des transformations. Comme elle a avisé le bailleur de ces travaux le 25 janvier 2011, elle estime que le motif d'insatisfaction du bailleur du 29 octobre 2013 est tardif. Comme il a toléré ces travaux pendant près de trois ans, elle estime que le bailleur a adopté une attitude contradictoire, contraire à la bonne foi.

En réalité, dame X_____ a, de son propre chef et sans autorisation, réalisé des travaux d'embellissement (sols, peinture et bar) sans l'accord du bailleur, ce qu'elle a d'ailleurs admis. Contrairement à l'opinion de la demanderesse, il n'est pas établi - notamment en l'absence des rapports de l'inspecteur cantonal et en l'absence d'expertise sur ce point - que ces travaux étaient nécessaires à l'exploitation du café-restaurant. Les défauts invoqués, et datés de 2006, à savoir de plus de cinq ans avant les travaux litigieux, sont sans rapport avec ces derniers.

3.2.2. S'agissant du changement de l'appellation du commerce, dame X_____ dit avoir voulu «amener quelque chose de plus au café» (R. 66). Ce projet n'a toutefois pas abouti ; l'enseigne du café-restaurant n'a pas été modifiée. Dame X_____ a certes utilisé sa raison de commerce «W_____», puis a repris le nom initial de sa raison de commerce. Rien n'obligeait cependant, dame X_____ à s'identifier sous le nom «Café L_____». Il est cependant insolite que la locataire, sûre de son bon droit, ait finalement repris la dénomination initiale en décembre 2013 (pce 3, p. 27). Le motif soulevé par le bailleur n'apparaît néanmoins pas fondé. L'invocation de ce motif n'est cependant pas en contradiction avec l'attitude du bailleur. Son invocation n'est ainsi pas contraire à la bonne foi.

3.2.3. S'agissant du règlement des loyers, Y_____ a indiqué que des retards récurrents étaient à signaler. En réalité, dame X_____ a souscrit un ordre permanent auprès de sa banque, de sorte que le loyer et les charges ont été payés régulièrement au début de chaque mois (pces 13, 31 à 33). Le motif soulevé par le bailleur n'apparaît pas fondé. Son invocation est ainsi contraire à la bonne foi.

3.2.4. S'agissant de la valeur commerciale de l'établissement, le bailleur a relevé que «la gestion actuelle de l'établissement entraîne une diminution progressive de sa valeur commerciale, préjudiciable pour le propriétaire». Dame X_____ estime ne rencontrer aucun problème s'agissant de la gestion de son café-restaurant dont le chiffre d'affaire n'est selon elle pas en diminution, au vu des bilans de 2005 à 2013. En

réalité, comme l'atteste le compte d'exploitation 2013 (pce 41), une chute du résultat brut d'exploitation de près de 30 % est apparu entre 2012 et 2013. De surcroît, les témoins - non membres de la famille de la demanderesse - ont relevé une baisse de fréquentation. Le motif soulevé par le bailleur apparaît ainsi fondé. Son invocation n'est ainsi pas contraire à la bonne foi.

3.2.5. La charge de la preuve des faits démontrant une résiliation abusive des contrats de bail litigieux incombe à la demanderesse. Les actes de la cause indiquent de façon univoque une volonté du bailleur de résilier au terme contractuel. Y_____ ne s'est jamais engagé auprès de sa locataire à ne pas résilier le bail litigieux. Partant, contrairement aux dires de la demanderesse, il n'existe aucun indice du fait que le congé donné par Y_____ puisse relever d'un comportement contradictoire. En outre, à tout le moins deux motifs de congé donnés par le propriétaire pour résilier le bail - travaux non nécessaires et non autorisés, baisse du résultat entre 2012 et 2013 - sont des motifs légitimes. Comme précédemment relevé, le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chaque partie a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant. Ainsi, Y_____ était-il donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue en respectant les conditions du préavis contractuel et dame X_____ était-elle - en sa qualité même de locataire - exposée au risque, qu'un jour, son contrat de bail conclu pour une durée d'une année reconductible ne soit pas renouvelé à son échéance.

En conséquence, le congé donné par Y_____ ne peut pas être qualifié d'abusif au sens de l'art. 271 CO. Partant, le contrat de bail litigieux a valablement pris fin. Partant, la requête en annulation de résiliation déposée par dame X_____ est rejetée.

A cet égard, la CCC était également arrivé à la même conclusion dans sa proposition de jugement aux parties («1. La résiliation de bail notifiée le 1^{er} octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014 est valable.»).

4.

4.1 Lorsque le contrat, conclu pour une durée déterminée, arrive à son terme ou lorsque le bailleur a signifié le congé sans qu'il y ait matière à annulation, le locataire peut encore demander une prolongation de son bail (LACHAT, op.cit., p. 765 ss). Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du

bailleur ne les justifient pas ; le locataire peut demander la prolongation d'un bail commercial pour une durée de six ans au maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO). Lorsque le juge rejette une action en annulation du congé, l'art. 273 al. 5 CO lui impose d'examiner d'office une éventuelle prolongation du bail.

Pour que le locataire puisse prétendre à une prolongation de bail, trois conditions cumulatives doivent être réunies : le bail doit avoir valablement pris fin ; l'espèce ne doit pas constituer un cas où la prolongation est exclue par l'art. 272a CO ; et le congé doit avoir des conséquences pénibles pour le locataire ou pour sa famille sans qu'aucun intérêt supérieur du bailleur ne fasse obstacle à l'octroi d'une prolongation (LACHAT, op.cit., p. 766).

S'agissant de la troisième condition il est à relever qu'est une « conséquence pénible » du congé toute circonstance particulière qui rend impossible ou difficile la recherche de locaux de remplacement dans le temps disponible jusqu'à la fin du bail (LACHAT, op.cit., p. 771). Le juge apprécie ainsi librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels notamment que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie (âge, état de santé, état civil, présence actuelle ou future d'enfants), leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 ; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230). En revanche, des investissements faits par le locataire dans les locaux et autorisés par le bailleur, en cours de bail, ne sont pas un critère entrant en ligne de compte pour l'octroi d'une éventuelle prolongation de bail : en effet, lorsque le locataire fait procéder à des investissements en cours de bail, il le fait à ses propres risques et périls s'il n'a pas passé un accord avec le bailleur afin que le bail ne puisse être résilié pendant un certain temps ou si le bailleur ne lui donne pas d'assurance à ce sujet (CONOD, CPra Bail, n 30 ad art. 272 CO). Ce n'est que si l'accord donné par le bailleur exclut toute-value en fin de bail et que le locataire a pris la précaution d'obtenir du bailleur une assurance de non-résiliation sur un certain temps, que le juge peut possiblement en déduire des circonstances pénibles (CONOD, CPra Bail, n 31 ad

art. 272 CO). Le besoin du bailleur fait également partie de cette pesée des intérêts, l'art. 272 al. 2 let. d CO disposant que le juge doit examiner non seulement le besoin qu'aurait le bailleur ou ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux, mais également l'urgence de ce besoin. Si le besoin légitime du bailleur d'occuper les locaux l'emporte généralement sur les intérêts du locataire, ce besoin doit être sérieux, concret et actuel (LACHAT, op.cit., p. 778). Pour satisfaire son besoin, le bailleur n'est pas tenu de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire. Ainsi, peut-il décider de résilier le contrat d'un locataire en place, alors qu'il disposerait d'autres opportunités de relogement (LACHAT, op.cit., p. 778). Si le bailleur a résilié parce qu'il entend procéder à de gros travaux, le juge devra tenir compte du genre de travaux et de l'urgence à effectuer ceux-ci (CONOD, CPra Bail, n° 45 ad art. 272 CO).

L'art. 272b CO dispose que le bail commercial peut être prolongé de six ans maximum et que dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. La durée de la prolongation doit être jugée en équité et dépend des intérêts en présence. Moins le bailleur a intérêt à la fin du bail, plus on se rapprochera du maximum. A l'inverse, plus les arguments du locataire sont fragiles, plus la prolongation sera brève. En appréciant la durée de la prolongation, le juge tiendra également compte du temps dont le locataire a disposé pour chercher à se reloger entre la date de la résiliation et l'échéance du contrat (LACHAT, op.cit., pp. 782 ss). Il peut être préférable d'accorder une seule et unique prolongation lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires ou si le bailleur a un intérêt légitime à ce que la fin du contrat soit déterminée (CONOD, CPra Bail, n. 9 ad art. 272b CO).

4.2 En l'espèce, le contrat de bail à loyer litigieux a été conclu en 2005, pour trois ans, puis pour une année renouvelable ; cette durée n'est ainsi pas très longue, sans pour autant être négligeable. La locataire a été préavisée par le bailleur dès septembre 2013 que ledit bail ne serait pas reconduit au-delà de son terme contractuel du 30 avril 2014 (pce 18, p. 53). La résiliation lui a été ensuite notifiée le 1^{er} octobre 2013 (pce 19, p. 54). Le bailleur a ainsi résilié le bail plus de six mois avant son terme, conformément au préavis contractuel fixé. Dame X_____ n'a pas apporté d'éléments de preuve tendant à démontrer que sa situation personnelle et financière justifie l'octroi d'une prolongation aussi étendue que celle requise. La demanderesse n'a pas non plus démontré avoir entrepris des démarches sérieuses - restées vaines - aux fins de trouver un nouveau café-restaurant. Le tribunal de céans relève toutefois, au titre de la situation personnelle de l'intéressée, que la demanderesse, seule signataire du contrat de bail, exerce une activité lucrative et est âgée de plus de xx ans. Elle gère en outre la

Boulangerie CC_____, où elle a engagée une employée à 100 % (R. 118, 120). En l'absence du dossier fiscal, les revenus y relatifs ne sont pas établis. L'argumentation de la demanderesse tendant à l'octroi d'une prolongation pour quatre ans de son bail est fondée sur l'allégation que l'établissement litigieux serait son unique source de revenus. Selon elle, à son âge, il lui est difficile d'envisager une autre profession, au vu de la conjoncture actuelle et comme elle ne possède aucune formation professionnelle particulière. En outre, contrairement à l'opinion des témoins professionnels entendus, il lui est, selon elle, difficile de trouver un local commercial de remplacement dans la région. En outre, elle allègue - sans cependant déposer de justificatifs - avoir effectué des travaux importants dans les locaux litigieux. Selon elle, ces travaux auraient apporté une plus-value importante à l'immeuble et étaient nécessaires.

En réalité, le bailleur a un intérêt à maintenir la valeur commerciale de son bien. Le bailleur a d'ailleurs retrouvé un locataire, en la personne de DD_____, pour exploiter l'établissement litigieux. De plus, la locataire ne peut se prévaloir des travaux exécutés, puisqu'ils n'ont pas fait l'objet d'une demande au bailleur (art. 260a CO) et n'ont jamais été autorisés. La nature précise et l'utilité de ces travaux n'ont pas été établies ; aucun justificatif ou document comptable n'a été déposé en cause. De surcroît, dame X_____ a repris en gérance un autre établissement, à savoir un tea-room, peu de temps après la résiliation du contrat, en engageant notamment une employée à 100 %. Dans ces conditions, l'intérêt du bailleur est supérieur à l'intérêt du locataire quant à la résiliation du bail.

Par conséquent, après avoir effectué une pesée des intérêts en présence, le tribunal de céans accorde à la locataire une unique prolongation de bail de l'ordre d'une année, jusqu'au 31 décembre 2016. Cette prolongation tient notamment compte de l'âge de la demanderesse, de l'absence de personnes à charge, de sa nouvelle gérance d'un tea-room et de sa situation financière, telle que présentée.

IV. Frais et dépens

5.

5.1. Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe. En cas de gain de cause partiel, l'art. 106 al. 2 CPC prévoit que les frais sont

répartis entre les parties selon le sort de la cause. Cette règle suppose donc une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (arrêt 4A_226/2013 du 7 octobre 2013, consid. 6.2, in : Revue suisse de procédure civile, 2014/1 p. 19).

En l'espèce, la demanderesse a entièrement succombé dans son action principale tendant à l'annulation de la résiliation du bail litigieux. Toutefois, elle obtient très partiellement gain de cause dans son action subsidiaire, étant toutefois précisé que le bail n'a été prolongé que pour une année au lieu des quatre ans requis. Par conséquent, les frais mis à la charge du défendeur ne doivent l'être que dans une moindre mesure. Les frais sont ainsi mis à la charge de la demanderesse à raison de 4/5 et à la charge du défendeur à raison de 1/5.

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 583 fr., composés de 533 fr. d'indemnités pour les témoins, et de 50 fr. pour les services d'un huissier. L'émolument en faveur du tribunal de céans est compris entre 4'500 fr. et 18'000 fr. pour une cause civile d'une valeur litigieuse de xxx'xxx fr. (art. 16 al. 3 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, l'émolument est arrêté à 8'017 fr. Les frais totaux s'élèvent ainsi à 8'600 fr. au total.

En définitive, il convient de mettre les frais à raison de 1'720 fr. à la charge de Y_____ et de 6'880 fr. à la charge de dame X_____. Ce montant est prélevé sur les avances effectuées par les parties (demanderesse : 8'350 fr. [3'000 fr. + 350 fr. + 5'000 fr.] ; défendeur : 250 fr.). Le défendeur versera 1'470 fr. (1'720 fr. - 250 fr.) à la demanderesse, en remboursement partiel des avances.

5.2. 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 varient entre 11'100 fr. et 15'400 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre

100'001 fr. et 150'000 francs (art. 32 al. 1 LTar). Lorsque la demande est déposée, les frais de la procédure de conciliation suivent le sort de la cause (art. 207 al. 2 CPC).

En l'espèce, le travail effectué par le mandataire du défendeur a consisté, pour l'essentiel, à rédiger la réponse de 10 pages, avec pièces, la détermination de 3 pages, à prendre connaissance des écritures de la partie adverse, à rédiger quelques lettres, à préparer les questionnaires pour les parties et les parties, à préparer le mémoire-conclusions de 11 pages, et à participer à deux séances (29 min., 2 h 20). Les dépens sont ainsi arrêtés, TVA et débours compris, à 12'000 fr. Il faut déduire de ce montant 1/5 (2'400 fr.), car la demanderesse a très partiellement obtenu gain de cause, et peut ainsi prétendre à ce titre à une réduction des dépens mis à sa charge. La demanderesse, qui supporte ses frais d'intervention, versera par conséquent au défendeur une indemnité de 9'600 fr. à titre de dépens, débours compris.

Par ces motifs,

PRONONCE

1. La requête en annulation de la résiliation de bail formée par X_____ relativement à la résiliation du bail du café-restaurant L_____, notifiée le 1^{er} octobre 2013 avec effet au 30 avril 2014, est rejetée.
2. Une unique prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2016 est accordée à la locataire X_____.
3. Les frais de procédure et de jugement, par 8'600 fr., sont mis à la charge de X_____ à concurrence de 6'880 fr. et à la charge de Y_____ à concurrence de 1'720 francs.
Y_____ versera 1'470 fr. à X_____, en remboursement de ses avances.
4. X_____ versera 9'600 fr. à Y_____, à titre de dépens.

Sion, le 8 janvier 2016