

C1 22 39

JUGEMENT DU 21 SEPTEMBRE 2022

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Bertrand Dayer, juge ; Yves Burnier, greffier

en la cause

X _____, à A _____, intimée et appelante, représentée par Maître Jana Burysek, avocate à Lausanne

contre

Y _____ et **Z** _____, à A _____, instants et appelés, représentés par Maître Emmanuel Crettaz, avocat à Sierre.

(expulsion de locataire ; cas clairs)

Vu

le contrat de bail signé par B _____, en qualité de propriétaire - dès le 17 août 2005 (cf. dos. p. 10) - de la « C _____ » à A _____ (parcelle no xx1), et X _____, en qualité de seule locataire de cet immeuble (cf. la mention « Nombre d'occupants : 1 »), le 25 juin 2016, avec effet du 1^{er} juillet suivant au 30 juin 2017, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation dans un délai de trois mois, pour un loyer mensuel de 1000 fr. (cf. dos. p. 54-55) ;

la résiliation de ce bail pour le 30 juin 2021, adressée par B _____ à X _____ le 25 septembre 2020, en raison de la « mise en vente » de l'immeuble loué (cf. dos. p. 56) ;

le courrier adressé par celle-ci à celui-là le 29 octobre 2020, dans lequel elle a manifesté son « intérêt à l'achat de la maison à A _____ » et sollicité « une offre de prix », qu'elle espérait être « raisonnable », ainsi que le « dossier de l'objet immobilier en question » (cf. dos. p. 57) ;

le nouveau contrat de bail à loyer signé par les parties - X _____ y étant toujours désignée comme seule locataire (cf. la mention « Nombre d'occupants : 1 ») - le 3 novembre 2010 (recte : 2020), portant toujours sur le même immeuble, pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} mars 2022, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation dans un délai de trois mois, pour un loyer mensuel de 1100 fr., avec en outre la mention suivante sous la rubrique « Conditions particulières » : « Réserve de vente pour la locataire à prix égal » (cf. dos. p. 11-12, 13, 59-60, 69) ;

la visite de l'immeuble loué effectuée, avec l'accord exprès du bailleur et de la locataire, par Y _____ « et son architecte » dans le « courant mai 2021 », afin d'effectuer, selon la « compréhension » de X _____, « une offre d'achat au propriétaire/bailleur » (cf. dos. p. 69) ;

le courrier, accompagné de la formule officielle adéquate, adressé par B _____ à X _____ le 27 mai 2021, pour l'informer du fait qu'il résiliait le bail qui les liait pour le 1^{er} mars 2022, tout en précisant avoir vendu son immeuble aux époux Y _____ et Z _____ (ci-après : les époux Y et Z _____), lesquels allaient « bénéficier du loyer à compter du 1^{er} juin 2021 » (cf. dos. p. 13-14, 64-65) ;

la réception, ce même 27 mai, par X _____ d'un courrier de B _____ l'informant du fait qu'un « contrôle électrique (OIBT) de toute la maison » allait être effectué le 14 juin suivant en présence, notamment, du « futur acheteur » (Y _____) de celle-ci (cf. dos. p. 61) ;

la réponse de X _____ à B _____ du 31 mai 2021, dans laquelle elle a contesté la résiliation de bail qu'il lui avait adressée en estimant qu'elle était contraire « aux règles de la bonne foi » et considéré que le « contrôle OIBT » prévu pour le 14 juin suivant était « prématuré », si bien qu'il devait être annulé (cf. dos. p. 62) ;

le transfert de propriété de la parcelle no xx1 aux époux Y et Z _____ inscrit au Registre foncier le 10 juin 2021 (cf. dos. p. 9, 66, 82) ;

l'écriture adressée par X _____ à B _____ le 24 juin 2021, dans lequel elle s'est prévalu, à bien la comprendre, du « pacte de préemption illimité » dont elle bénéficiait sur l'immeuble loué - conformément à ce qui était mentionné sur le « dernier bail à loyer » qu'ils avaient conclu - et qu'elle avait fait valoir, selon elle, le 29 octobre 2020, si bien que le « contrat de vente conclu avec Y et Z _____ » était, à son avis, frappé de « nullité absolue » et que le congé qu'elle avait reçu contrevenait « aux règles de la bonne foi », si bien qu'il était « annulable », voire « nul » (cf. dos. p. 67-72) ;

la requête, dirigée contre B _____, que X _____ a établie - en étant représentée par D _____ - à l'intention de la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer (ci-après : la Commission de conciliation) le 26 juin 2021, dans laquelle, notamment, elle a conclu à l'annulation de la résiliation de bail du 27 mai précédent ainsi qu'à la « nullité » du contrat de vente de l'immeuble loué (cf. dos. p. 74-77) ;

la citation pour une séance fixée au 28 septembre 2021 adressée aux parties, ainsi qu'aux époux Y et Z _____, par ladite Commission le 14 juillet 2021 (cf. dos. p. 84) ;

le courrier desdits époux à X _____ du 23 juillet 2021, par lequel ils lui ont communiqué les coordonnées du compte bancaire sur lequel le loyer de l'immeuble précité devait leur être versé (cf. dos. p. 15, 85) ;

la correspondance adressée par celle-ci à ceux-là le 27 juillet 2021, dans laquelle elle a soutenu, à bien la comprendre, que la procédure qu'elle avait introduite devant la Commission de conciliation devait entraîner « la suspension de tous les effets de paiement de locations jusqu'à fin de droit connu du sort de la procédure » car elle

estimait qu'ils n'étaient « pas titulaire[s] d'un contrat de bail à loyer dûment valide » puisque le contrat de vente qu'ils avaient conclu avec B _____ était frappé de « nullité absolue » en raison de l'inobservation par ce dernier « de la forme exigée par l'art. 216 al. 3 CO » (cf. dos. p. 86-87) ;

la lettre envoyée par X _____ à B _____ ainsi qu'aux époux Y et Z _____ le 30 juillet 2021, dans laquelle elle a déclaré s'opposer à la « validité » du contrat de vente qu'ils avaient conclu pour le motif qu'elle n'avait pas pu exercer son droit de préemption prévu dans le contrat de bail du 3 novembre 2020 car, selon elle, le vendeur ne l'avait « jamais informé[e] par lettre de son intention de vendre la parcelle [no] xx1 ni communiqué aucun prix », alors même qu'elle avait l'intention d'acquérir cet immeuble (cf. dos. p. 89) ;

l'écriture desdits époux à la Commission de conciliation du 19 août 2021, dans laquelle, notamment, ils se sont opposé à une prolongation du bail de X _____ (cf. dos. p. 92) ;

le courrier de cette dernière à ces mêmes époux du 26 août 2021, dans lequel elle leur a répété sa position déjà exprimée dans sa précédente correspondance du 27 juillet 2021 (cf. dos. p. 93-94) ;

la lettre comminatoire de ceux-ci du 9 septembre 2021, informant X _____ du fait que les loyers des mois d'août et septembre 2021 n'avaient pas été payés et la mettant en demeure de s'en acquitter dans les trente jours, sous peine de résiliation de bail conformément à l'article 257d al. 2 CO (cf. dos. p. 16, 97) ;

la réponse de l'intéressée du 13 septembre 2021, laquelle a confirmé avoir reçu le jour-même ladite lettre, s'est référée à son précédent courrier du 27 juillet 2021, a indiqué qu'une procédure était pendante devant la Commission de conciliation et a invité ses interlocuteurs à venir s'exprimer lors de la séance prévue devant cette autorité le 28 septembre suivant (cf. dos. p. 17, 36 [verso], 98) ;

l'ordonnance de ladite Commission du 4 octobre 2021, dans laquelle elle a constaté que X _____ n'avait pas comparu à ladite séance, de sorte que la cause, introduite le 26 juin 2021, était devenue sans objet et rayée du rôle (cf. dos. p. 99) ;

le courrier, accompagné de la formule officielle adéquate, adressé par les époux Y et Z _____ à X _____ le 15 octobre 2021, par lequel ils ont constaté que

cette dernière n'avait « toujours pas payé les loyers en retard » et ont résilié le contrat de bail les liant pour le 30 novembre suivant (cf. dos. p. 18-19) ;

le versement, le 12 novembre 2021, par X _____, à l'Office des poursuites et faillites du district de E _____, en faveur des époux Y et Z _____, d'un montant de 3405 fr. 40 en règlement d'une poursuite (no xx2 ; cf. dos. p. 21) introduite par ceux-ci pour le paiement des loyers des mois d'août à octobre 2021 (cf. dos. p. 20-21 ; allégué 36 de l'appel [admis] et la pièce « 12 » invoquée à son appui) ;

la requête en « [a]nnulation de la résiliation [et] [p]rolongation de bail » déposée par X _____ à l'encontre desdits époux devant la Commission de conciliation le 13 novembre 2021 et l'audience fixée initialement par cette autorité au 11 janvier 2022 (cf. dos. p. 23-27), puis annulée le 28 décembre 2021 pour le motif que la cause était suspendue jusqu'à droit connu dans la présente procédure d'expulsion introduite, comme on le verra ci-après, le 15 décembre 2021 (cf. dos. p. 38) ;

le courrier des époux Y et Z _____ du 18 novembre 2021, communiquant derechef à X _____, à la suite de la demande de son fils « D _____ », leurs coordonnées bancaires afin qu'elle puisse s'acquitter du loyer du mois en cours pour le 25 novembre suivant au plus tard et l'avisant que « l'état des lieux de sortie » aurait lui le 30 novembre à 18h (cf. dos. p. 22) ;

la réponse de X _____ du 20 novembre 2021, dans laquelle elle a indiqué, en substance, que la résiliation de bail qui lui avait été signifiée pour le 30 novembre 2021 n'était pas « valide » en raison de la procédure qu'elle avait introduite devant la Commission de conciliation, ainsi que du paiement des « loyers en souffrance (...) auprès de l'office des poursuites » (cf. dos. p. 101) ;

la correspondance qu'elle a adressée aux époux Y et Z _____ le 24 novembre 2021 pour les informer - quittance à l'appui - du fait qu'elle s'était acquittée du loyer du mois de novembre 2021 (à hauteur de 1100 fr.) et que, compte tenu de la procédure en cours devant la Commission de conciliation, l'état des lieux et la fin de bail prévus pour le 30 novembre 2021 n'avaient, à son avis, pas lieu d'être (cf. dos. p. 103-105) ;

les trois versements de 1100 fr. effectués par X _____ en faveur des époux Y et Z _____ le 3 décembre 2021 ainsi que les 5 janvier et 3 février 2022, afin de s'acquitter des loyers des mois de décembre 2021 de même que de janvier et février 2022 (cf. dos. p. 49, 106 ; allégué 37 de l'appel [admis] et la pièce « 13 » invoquée à son appui) ;

la requête d'expulsion « en cas clair » déposée par lesdits époux à l'encontre de X _____ devant le Tribunal F _____ le 15 décembre 2021 ;

la détermination de celle-ci du 7 février 2022, laquelle a conclu au rejet de ladite requête ;

la décision du juge de district du 9 février 2022, qui, avec suite de frais (600 fr.) et dépens (1500 fr.), a admis cette requête, a ordonné à X _____ de libérer les locaux loués pour le 4 mars 2022 à midi et autorisé les époux Y et Z _____ à requérir, si nécessaire, l'intervention de la force publique ;

l'appel formé à l'encontre de cette décision par X _____ le 21 février 2022, laquelle a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet de la requête d'expulsion desdits époux et, subsidiairement, à l'annulation de la décision entreprise ainsi qu'au renvoi de la cause au juge de première instance pour nouvelle décision ;

la réponse des appelés du 18 mars 2022 qui, à titre préalable, ont requis le retrait de l'effet suspensif à l'appel, et, principalement, le rejet de ce dernier, sous suite de frais et dépens ;

les écritures de l'appelante des 1^{er} avril et 19 juillet 2022 ;

les autres actes de la cause ;

Considérant

que la décision attaquée est une décision finale de première instance rendue dans une affaire patrimoniale, susceptible d'appel au Tribunal cantonal (cf. art. 5 al. 1 let. b LACPC) pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins (cf. art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC) ;

que, lorsque, comme en l'espèce, la décision a été rendue en procédure sommaire (cf. art. 248 let. b CPC), l'appel doit être introduit dans un délai de dix jours (cf. art. 314 al. 1 CPC) et ressortit à un juge unique (cf. art. 5 al. 2 let. c LACPC) ;

que, lorsque le bailleur requiert l'expulsion, c'est-à-dire la restitution des locaux sur la base de l'article 267 al. 1 CO (conclusion de fond), et des mesures d'exécution forcée fondées sur les articles 335 ss CPC en relation avec l'article 236 al. 3 CPC

(conclusions en exécution forcée), la valeur litigieuse se détermine, si la résiliation est contestée devant le juge de première instance, en fonction de la date à laquelle prendrait fin le bail en cas d'inefficacité, de nullité ou d'annulation du congé ; que ladite valeur équivaut donc au loyer dû jusqu'à la première échéance pour laquelle un nouveau congé ordinaire pourrait être donné si la résiliation n'était pas valable, soit pendant une durée correspondant, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, au moins à la période de protection de trois ans prévue à l'article 271a al. 1 let. e CO ; qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, du fait qu'un nouveau congé anticipé fondé sur un nouveau motif pourrait être donné dans les trois ans (cf. arrêt 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 1 et les références citées) ;

que si, en procédure de protection des cas clairs (cf. art. 257 CPC), seule l'expulsion est disputée, la valeur litigieuse correspond alors au loyer brut dû pour six mois, soit la durée prévisible d'un procès en procédure sommaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion (cf. ATF 144 III 346 consid. 1.2.1) ;

qu'en l'espèce, dès lors que la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond aux loyers échus durant le délai de protection de trois ans, soit en l'occurrence 39'600 fr. (36 x 1100 fr.) ;

que la voie de l'appel est ainsi ouverte ;

que, remise à la poste le (lundi) 21 février 2022, l'écriture de recours a été déposée en temps utile, soit dans les dix jours suivant la notification de la décision motivée de première instance intervenue le (jeudi) 10 février 2022 ;

que, conformément à l'article 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves ; qu'elle peut ainsi ordonner que des preuves recueillies en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le premier tribunal ou encore décider l'administration de toutes autres preuves ; que cette disposition ne confère cependant pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves ; que le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'article 8 CC ou, dans certains cas, de l'article 29 al. 2 Cst. féd., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références citées) ;

que l'appelante demande au Tribunal de céans de procéder à l'interrogatoire des parties et à l'audition de témoins ;

qu'elle s'abstient toutefois de motiver cette requête, notamment de justifier en quoi ledit interrogatoire serait nécessaire en sus des nombreuses pièces qu'elle a produites en cause ;

que, de surcroît, elle n'indique nullement l'identité des témoins qu'elle souhaite être entendus ;

que, dans ces conditions, la pertinence de ces offres de preuve ne peut manifestement pas être retenue, si bien qu'il n'y est pas donné suite ;

que l'appelante allègue ensuite certains faits (cf. all. 9, 10, 23, 24 et 40) et produit certaines pièces (cf. nos 7 et 16) pour la première fois devant le Tribunal de céans ;

que, l'article 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b) ; que ces conditions sont cumulatives ; que, s'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée ; qu'en ce qui concerne les *pseudo nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué ou le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (cf. ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; arrêt 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 et les références citées) ; que, dans le système du code de procédure civile fédéral, tous les faits et moyens de preuve doivent, en principe, être apportés dans la procédure de première instance ; que la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (cf. arrêt 5A_756/2017 précité consid. 3.3 et les références citées) ;

qu'il faut d'emblée relever que les nouveaux faits allégués et les nouvelles pièces produites par X _____ devant le Tribunal de céans sont tous antérieurs à la détermination qu'elle a déposée devant le juge de première instance le 7 février 2022 ; qu'à cet égard, elle n'explique nullement les motifs pour lesquels elle ne les a pas déjà fait valoir, respectivement déposés devant cette autorité ; que, dès lors, leur allégation et leur production en appel ne satisfont pas aux conditions de l'article 317 al. 1 let. b CPC, si bien qu'ils ne peuvent être pris en compte ;

que l'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (cf. art. 310 CPC) ; que suivant l'article 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel ; que la motivation de l'acte est indispensable au déroulement régulier de la procédure d'appel ; qu'il appartient dès lors à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée ; que la motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qui sont contestés (cf. ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; arrêt 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 et les références citées) ;

que la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC - qui peut être suivie en matière d'expulsion de locataire (cf. arrêt 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3) - est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide ; que selon l'article 257 al. 1 CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b) ; que le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (cf. art. 257 al. 3 CPC) ;

que le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent ; que l'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; qu'il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (cf. arrêt 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 4 et les références citées) ;

que l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; qu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais ; qu'en règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'article 254 al. 1 CPC ; qu'elle n'est en outre pas facilitée, le demandeur, en vertu de la maxime des débats qui est de rigueur, devant apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention, la simple vraisemblance n'étant pas suffisante (cf. arrêt 4A_376/2021 précité consid. 4.1.1 et 4.2 et les références citées) ;

que la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées ; qu'en règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou si celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (cf. arrêt 4A_376/2021 précité consid. 4.1.2 et les références citées) ;

qu'une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire en protection des cas clairs (cf. art. 257 CPC) est admissible même lorsque celui-ci a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante ; que, dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner, à titre préjudiciel, la validité de la résiliation du bail ; que si cette dernière est claire au sens de l'article 257 CPC, il peut procéder ; que la procédure en contestation de la validité de la résiliation ne doit en effet pas servir à des manoeuvres dilatoires en vue de retarder l'expulsion dans les cas clairs (cf. arrêts 4A_422/2020 précité consid. 4.3 et 4A_366/2016 du 2 septembre 2016 consid. 1.1 ainsi que la jurisprudence citée) ;

que lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail ; que ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (cf. art. 257d al. 1 CO) ;

que faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; que les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (cf. art. 257d al. 2 CO) ;

que l'avis comminatoire prévu par l'article 257d al. 1 CO doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise ; qu'une indication chiffrée n'est pas indispensable ; qu'il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (cf. arrêts 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 et 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ainsi que les références citées) ;

que si l'une des conditions d'application de l'article 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (nul) ; qu'il en va notamment ainsi dans l'hypothèse où l'avis comminatoire (cf. art. 257d al. 1 CO) ne comporte pas de menace de résiliation reconnaissable par le

locataire (cf. LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, CO I, 3^{ème} éd. 2021, n. 4-5 ad art. 257d CO) ;

que, par ailleurs, selon les circonstances, un congé donné en application de l'article 257d al. 2 CO peut être annulable, car contraire aux règles de la bonne foi (cf. art. 271 al. 1 CO) ; que tel est en particulier le cas si le montant réclamé est insignifiant, ou encore si le locataire s'est acquitté de l'arriéré très peu de temps (un ou deux jours) après l'expiration du délai comminatoire, alors qu'il avait jusqu'alors toujours payé son loyer en temps voulu (cf. ATF 140 III 591 consid. 1 ; LACHAT/BOHNET, n. 10 ad art. 257d CO) ;

qu'en l'espèce, il n'est pas litigieux que, le 10 juin 2021, les époux Y et Z _____ ont été inscrits au Registre foncier comme nouveaux propriétaires de l'immeuble (parcelle no xx1) loué par l'appelante ;

qu'en cette qualité, ils ont dès lors repris, de par la loi et à partir de cette date, tous les droits et obligations attachés au contrat de bail du 3 novembre 2020 qui liait, dès le 1^{er} janvier 2021, B _____ à X _____ (cf. art. 261 al. 1 CO ; LACHAT/BOHNET, n. 1-3 ad art. 261 CO) ;

qu'à cet égard, il faut d'emblée remarquer que, contrairement à ce que soutient l'appelante, le montant du loyer mensuel (1100 fr.) mis à sa charge par ledit contrat ne résultait nullement d'une augmentation de loyer au sens de l'article 269d CO - laquelle aurait alors dû effectivement être réalisée au moyen d'une formule officielle - mais bien de la conclusion d'un nouveau contrat avec son bailleur de l'époque, ainsi qu'elle l'a d'ailleurs reconnu elle-même en procédure (cf. dos. p. 46 ; allégués 13 et 15 [admis] ainsi que p. 10 de l'appel) ;

qu'en outre, contrairement également à ce qu'elle prétend, la validité de ce nouveau contrat ne saurait être affectée par l'omission du premier juge d'indiquer expressément dans sa décision le fait, ressortant au demeurant clairement du dossier, selon lequel ce nouveau contrat de bail n'était pas le premier de ce genre qu'elle avait signé avec B _____ ;

que, par ailleurs, elle n'a nullement prouvé son allégation (cf. art. 55 al. 1 CPC) selon laquelle elle n'avait jamais signé les « Conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais » mentionnés comme étant une condition de validité du contrat de bail en question ;

qu'enfin, le texte de ce même contrat n'a été signé que par X _____ et B _____ et mentionne expressément que l'immeuble loué n'aura qu'un seul occupant ; qu'il n'est ainsi pas possible d'admettre, en l'absence du moindre élément probant au dossier allant dans ce sens, que D _____ puisse bénéficier du statut de colocataire (cf. à ce sujet, LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STATSNY, Le bail à loyer, 2019, chap. 3 no 1.2) ;

qu'à bien la comprendre, l'appelante soutient ensuite n'être débitrice d'aucun loyer envers les époux Y et Z _____ dans la mesure où, à son avis, ces derniers n'ont pas valablement acquis l'immeuble qu'elle louait à B _____ puisqu'elle aurait été empêchée de l'acheter elle-même en « violation du pacte de préemption conventionnel » prévu en sa faveur dans le contrat de bail du 3 novembre 2020 ;

qu'il faut d'emblée relever que les engagements convenus dans ce contrat entre l'ancien propriétaire-bailleur et sa locataire et ne relevant pas strictement du domaine du bail (cf. art. 253 CO) - ce qui est le cas du droit de préemption au sens de l'article 216 al. 3 CO (« [r]éserve de vente pour la locataire à prix égal » ; cf. à ce sujet, FOËX/MARTIN-RIVARA, Commentaire romand, CO I, n. 28 ss ad art. 216 CO) instauré en faveur de celle-ci - n'ont pas été repris par les époux Y et Z _____ lorsqu'ils sont devenus les nouveaux propriétaires de la parcelle no xx1 le 10 juin 2021 (cf. dans ce sens, arrêt 4A_401/2020 consid. 7.2-7-5 et les références citées) ;

que, par conséquent, l'appelante ne peut pas opposer à ceux-ci le fait que B _____ n'aurait pas respecté ledit droit de préemption, ce qui n'est au demeurant pas établi ;

qu'à cet égard, on peut simplement encore relever qu'après avoir manifesté, en octobre 2020, son intérêt à acquérir l'immeuble dont elle était locataire, X _____ a finalement accepté de conclure, le mois suivant, un nouveau contrat de bail avec le propriétaire de celui-ci ; que, certes, ledit contrat a instauré un droit de préemption en sa faveur ; que, toutefois, rien au dossier n'indique qu'elle l'ait fait valoir après qu'elle eut été informée du fait que son bailleur avait trouvé des acquéreurs potentiels ; qu'elle ne peut en particulier contester avoir reçu une telle information puisqu'elle a expressément accepté que, dans le courant du mois de mai 2021, Y _____ et son architecte visitent la maison qu'elle louait dans le but, selon ses propres termes, de formuler ensuite « une offre d'achat au propriétaire/bailleur » ; que, dans la mesure où la vente n'a été inscrite au Registre foncier que le mois suivant, elle disposait dès lors du temps nécessaire pour faire valoir son droit d'acquérir la maison au même prix que celui convenu par B _____ avec les époux Y et Z _____ ; que rien au dossier n'indique cependant qu'elle l'ait fait, ni ensuite, à supposer que sa démarche ait échoué,

entrepris la moindre action judiciaire devant le juge compétent pour se plaindre du non-respect de son droit (cf. à ce sujet, FOËX/MARTIN-RIVARA, n. 9 ad art. 216 e CO) ;

que, finalement, il n'est pas contesté que les loyers des mois d'août et septembre 2021 - ce qui représente un montant total de 2200 fr., loin d'être insignifiant - n'étaient pas payés lorsque les (nouveaux) bailleurs ont adressé à leur (unique) locataire, d'une part, l'avis comminatoire du 9 septembre 2021 - dont l'intéressée a accusé réception et qui mentionnait, non seulement, le montant des arriérés réclamés, mais également l'avis selon lequel le bail serait résilié en cas de non-paiement dans les trente jours - et, d'autre part, la résiliation de bail sur formule officielle du 15 octobre 2021 ; que, de surcroît, les deux mois d'arriérés de loyer précités n'ont été payés que le 12 novembre 2021, soit plus d'un mois après l'échéance du délai comminatoire qui lui avait été impartit pour le faire ;

que, compte tenu de tous ces éléments, il faut admettre que l'état de fait pertinent n'était pas litigieux et que la situation juridique était parfaitement claire, si bien que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la procédure en protection des cas clairs au sens de l'article 257 CPC pouvait s'appliquer à la demande d'expulsion formulée par les époux Y et Z _____, laquelle était en outre pleinement et manifestement fondée puisque l'appelante - qui n'avait manifestement saisi la Commission de conciliation le 13 novembre 2021 que dans un but purement dilatoire - n'avait pas satisfait à son devoir de restituer les locaux loués à la date qui lui avait été fixée pour le faire (cf. art. 267 al. 1 CO) ;

que, dans ces conditions, le présent appel ne peut qu'être entièrement rejeté, ce qui rend également sans objet la requête en retrait de l'effet suspensif formulée par les appelés ;

que, cela étant, le juge de céans doit impartir à X _____ un nouveau délai pour libérer les locaux loués ;

que, pour déterminer le moment où l'expulsion déploiera ses effets, il y a lieu de tenir compte du principe de la proportionnalité ; que lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri ; que l'ajournement doit néanmoins être relativement bref et ne pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (cf. arrêts 4A_39/2018 du 6 juin 2018 consid. 6 ainsi que les références citées) ;

que, dans le cas particulier, le bail a été valablement résilié pour le 30 novembre 2021, si bien qu'en raison de la durée de la présente procédure, l'appelante a déjà bénéficié d'un délai supplémentaire non négligeable ; qu'elle n'a en outre fourni aucune preuve de recherches de logement sérieuses entreprises sans succès ; qu'elle allègue certes être âgée (plus de 80 ans) et avoir toujours payé régulièrement les loyers dus à son ancien propriétaire pendant plus de dix ans ; que ces derniers faits ne sont toutefois nullement prouvés ;

qu'eu égard à l'ensemble de ces circonstances, le délai pour libérer les locaux remis à bail doit être arrêté au 31 octobre 2022, à 12 heures ;

qu'au besoin, les époux Y et Z _____ pourront requérir l'intervention de la force publique, aux frais de X _____ ;

que, compte tenu du rejet du présent appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de la procédure de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC *a contrario*) ;

que, dans ces conditions, pour les motifs exposés par la décision attaquée, les frais de ladite procédure, arrêtés à 600 fr., sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (cf. art. 106 al. 1 CPC) ;

que cette dernière versera en outre aux instants, un montant de 600 fr. à titre de remboursement de leurs avances et une indemnité de 1500 fr. à titre de dépens pour cette même procédure ;

qu'au vu du degré de difficulté ordinaire de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (cf. art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire pour le présent jugement (cf. art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 400 fr. (cf. art. 18 et 19 LTar) et doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) ;

que l'activité utilement déployée par Me Crettaz devant le Tribunal de céans a consisté en la rédaction d'une réponse (9 pages) ; que X _____ versera dès lors aux appelés une indemnité de dépens globalement arrêtée à 800 fr. (cf. art. 27, 29, 34 et 35 al. 1 let. a LTar) ;

par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté ; en conséquence, il est statué :

1. Ordre est donné à X _____ d'évacuer de tout occupant et de tout bien la villa de 4 pièces sis à xxx, à A _____, pour le **31 octobre 2022, à 12 heures**.
2. Au besoin, Y _____ et Z _____ pourront requérir l'intervention de la force publique. Les frais y relatifs seront à la charge de X _____.
3. Les frais judiciaires, par 1000 fr. (1^{re} instance : 600 fr.; appel : 400 fr.), sont mis à la charge de X _____.
4. X _____ versera à Y _____ et Z _____, créanciers communs, un montant de 600 fr. à titre de remboursement d'avances, ainsi qu'une indemnité de 2300 fr. (1^{re} instance : 1500 fr.; appel : 800 fr.) à titre de dépens.

Sion, le 21 septembre 2022