

C1 14 314

JUGEMENT DU 23 MAI 2016

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges ; Yves Burnier, greffier

en la cause

W_____, **X**_____ et **Y**_____, demandeurs et défendeurs en reconvention, appelants et appelés par voie de jonction, représentés par Maître M_____

contre

Z_____, défendeur et demandeur en reconvention, appelé et appelant par voie de jonction, représenté par Maître N_____

(contrat résolutoire de bail ; complètement du contrat)

PROCÉDURE

A. La tentative préalable de conciliation ayant échoué et conduit à la délivrance d'une autorisation de procéder par la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer le 22 mai 2013, W_____, X_____ et Y_____ ont ouvert action à l'encontre de Z_____ devant le Tribunal de A_____ le 21 juin 2013, en prenant les conclusions suivantes (cause C1 13 xxx) :

Principalement

1. Condamner Z_____ à exécuter le contrat de bail signé le 6 mars 2012 jusqu'à son terme.

Subsidiairement

2. Condamner Z_____ à exécuter le contrat de bail signé le 6 mars 2012 et à verser les loyers de Fr. 2'000.--/mois aux demandeurs jusqu'à concurrence de Fr. 180'000.--.

Très subsidiairement

3. Condamner Z_____ à exécuter le contrat de bail signé le 6 mars 2012 et à verser les loyers de Fr. 2'000.--/mois aux demandeurs jusqu'à concurrence de Fr. 75'000.--.

En tout état de cause

4. Condamner Z_____ aux frais et dépens de procédure et de jugement.

B. Au terme de sa réponse du 7 octobre 2013, Z_____ a formulé ainsi ses conclusions, sous suite de frais et dépens à la charge des demandeurs, solidairement entre eux :

A titre principal

1. La demande est rejetée

A titre reconventionnel

2. W_____, X_____ et Y_____ paieront solidairement à Z_____ la somme de Fr. 7'404.35 avec intérêts à 5% dès le 12 octobre 2012.

C. Le débat d'instruction s'est tenu le 21 novembre 2013. A cette occasion, W_____, X_____ et Y_____ ont supprimé les conclusions n^{os} 1 à 3 de leur demande et en ont formulé une nouvelle ainsi rédigée : « condamner Z_____ à verser à W_____, Y_____ et X_____ la somme de 54'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 14 février 2013 en exécution du contrat de bail signé le 6 mars 2012. ». Pour sa part, le défendeur a

confirmé ses précédentes conclusions. En cours d'instruction, plusieurs pièces ont été versées, respectivement éditées en cause, neuf témoins ont été entendus, une confrontation entre deux témoins ainsi que W_____ et Z_____ a été réalisée, puis ces deux derniers ont été interrogés.

D. Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 20 octobre 2014.

Les demandeurs y ont, à nouveau, modifié leurs conclusions dans le sens suivant :

1. Z_____ versera à W_____, Y_____ et X_____ la somme de Fr. 54'000.- avec intérêts à 5% du 12 octobre 2012.
2. Z_____ est condamné aux frais et dépens de procédure et de jugement.

Pour sa part, le défendeur a maintenu ses précédentes conclusions.

E. Le 30 octobre 2014, le tribunal de première instance a rendu son jugement dont le dispositif est ainsi rédigé :

1. La demande principale est rejetée.
2. La demande reconventionnelle est partiellement admise. W_____, X_____ et Y_____, solidairement entre eux, paieront à Z_____ 3'700 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 23 novembre 2012.
3. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'600 fr. (émolument : 1'728 fr. ; débours témoins : 772 fr. ; huissier : 100 fr.), sont mis pour 2'450 fr. à la charge de W_____, X_____ et Y_____, solidairement entre eux, et pour 150 fr. à la charge de Z_____.
4. W_____, X_____ et Y_____, solidairement entre eux, verseront à Z_____ 200 fr. à titre de remboursement d'avances et 11'700 fr. à titre de dépens non compensés.

F. Le 1^{er} décembre 2014, W_____, X_____ et Y_____ ont interjeté appel à l'encontre de ce jugement. Leurs conclusions sont les suivantes :

1. Le jugement du 30 octobre 2014 du Tribunal de première instance dans la cause C1 13 xxx et annulé.
2. Z_____ est condamné à payer un montant de Fr. 52'000.- avec intérêts à 5% dès le 12 octobre 2012 à W_____, Y_____ et X_____.
3. Toute autre conclusion est rejetée.
4. Tous les frais de procédure et de jugement ainsi qu'une indemnité pour les dépens sont mis à la charge de Z_____.

G. Le 4 décembre 2014, les appelants ont rectifié leur appel, dans le sens suivant, « deux coquilles » s'étant « glissées » dans leur écriture de recours :

- A la page 10 du mémoire (V. SYNTHÈSE), il faut lire : « un montant de Fr. 54'000.- doit être versé » et au paragraphe suivant : « ainsi que la différence entre le futur loyer arrêté à Fr. 1'800.- et le loyer de Fr. 2'000.- ».
- La conclusion n° 2 s'élève à Fr. 54'000.- comme il en ressort de la synthèse. Elle a donc la teneur suivante : « Z_____ est condamné à payer un montant de Fr. 54'000.- avec intérêts à 5% dès le 12 octobre 2012 à W_____, Y_____ et X_____.

H. Le 2 février 2015, Z_____ a déposé sa réponse et formé un appel joint. Ses conclusions, prises sous suite de frais et dépens de première instance et d'appel à la charge solidaire de W_____, X_____ et Y_____, sont ainsi rédigées :

- 1.L'appel principal est rejeté. En conséquence, W_____, X_____ et Y_____ sont déboutés de toutes leurs conclusions.
- 2.L'appel joint est admis. En conséquence, W_____, X_____ et Y_____ paieront, solidairement, à Z_____, la somme de Fr. 7'404.35 avec intérêts à 5% dès le 12 octobre 2012.

I. Répliquant le 6 mars 2015, les appelants ont pris les conclusions suivantes :

- 1.Le jugement du 30 octobre 2014 du Tribunal de première instance dans la cause C1 13 xxx est annulé.
- 2.Z_____ est condamné à payer un montant de Fr. 54'000.- avec intérêts à 5% dès le 12 octobre 2012 à W_____, Y_____ et X_____.
- 3.L'appel joint est rejeté.
- 4.Tous le frais de procédure et de jugement ainsi qu'une indemnité pour les dépens sont mis à la charge de Z_____.

J. Le 2 avril 2015, Z_____ a déposé sa duplique, au terme de laquelle il a confirmé les conclusions de sa « réponse et appel joint » du 2 février 2015.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Est donc déterminant le montant litigieux au moment du jugement de première instance (RVJ 2013 p. 136 consid. 1.2).

1.2 Dans le cas particulier, le jugement entrepris est manifestement une décision finale de nature patrimoniale dont la valeur litigieuse - 54'000 fr. (art. 94 CPC et TAPPY, CPC commenté, 2011 [ci-après : CPC], n. 23 ad art. 94 CPC) - ouvre la voie de l'appel. En outre, dans la mesure où il a été formé le 1^{er} décembre 2014, soit dans le délai de trente jours dès la notification du jugement mis en cause intervenue en mains du mandataire des appelants le 31 octobre 2014, le présent recours l'a été en temps utile (cf. art. 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC). Il relève par ailleurs de la compétence de la Cour de céans, la procédure ordinaire ayant été appliquée en première instance (cf. ordonnance du juge de district du 23 août 2013 [dos. p. 54] et consid. 3 du jugement entrepris ; art. 19 et 20 LOJ ainsi que art. 5 al. 1 let. b LACPC). Enfin, formulé par l'appelé dans son écriture de réponse déposée dans le délai qui lui avait été fixé (cf. également art. 145 al. 1 let. c et 146 al. 1 CPC), son appel joint est recevable (art. 313 al. 1 CPC).

1.3 Dans leur écriture d'appel, W_____, X_____ et Y_____ ont, notamment, conclu au paiement par Z_____ d'un montant en capital de 52'000 francs. Le 4 décembre 2014, ils ont toutefois rectifié cette conclusion en portant la somme réclamée à 54'000 fr., reprenant ainsi la prétention qu'ils avaient articulée en dernier lieu devant le premier juge (dos. p. 346). Il est fort douteux que cette modification spontanée de conclusions, formulée après l'échéance du délai d'appel, soit recevable (cf. dans ce sens, SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, n. 916-917 ; KUNZ, ZPO-Rechtsmittel Berufung und Beschwerde, 2013, n. 36 ad art. 311 CPC ; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2013, n. 12 ad art. 311 CPC ; STERCHI, Commentaire bernois, 2012, n. 21 ad art. 311 CPC ; JEANDIN, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 311 CPC), et cela quand bien même, en raison de l'appel joint formé par Z_____, la Cour de céans a encore réclamé, par la suite, une détermination aux appelants,

nécessaire pour respecter leur droit d'être entendus (cf. ATF 138 III 568 ainsi que SEILER, op. cit., n. 1492). Compte tenu du sort réservé à leur recours (cf. consid. 6), cette question souffre cependant de demeurer indécise.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel examine avec plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le premier juge. Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou ledit juge et peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée. Elle ne revoit, par contre, les constatations de fait que si elles sont remises en cause par le recourant, ne réexaminant d'office les faits non attaqués que lorsque la maxime inquisitoire pure est applicable et uniquement si elle a des motifs sérieux de douter de leur véracité lorsque c'est la maxime inquisitoire sociale qui est applicable. Elle contrôle en outre librement l'appréciation des preuves effectuée par le magistrat de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si ce magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus (arrêt 5A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 et les réf.). Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; cf. également consid. 2.2 ci-dessous). Pour le surplus, la saisine de l'autorité d'appel est limitée par les conclusions du recours : en effet, en vertu de l'art. 315 al. 1 CPC, seuls les points remis en cause n'entrent pas en force de chose jugée et eux seuls sont soumis à ladite autorité. Cette dernière peut confirmer la décision attaquée, statuer à nouveau ou, à certaines conditions, renvoyer la cause à la première instance (art. 318 al. 1 CPC ; RVJ 2013 p. 136 consid. 2.1).

II. Statuant en faits

3. Les faits, tels qu'ils ont été arrêtés par le tribunal de première instance (cf. consid. 1, 2 et 4.3 du jugement entrepris), sans être remis en cause dans la présente procédure, sont repris ci-dessous, pour rappel, étant toutefois précisé que les quelques

éléments factuels contestés par les appelants y sont également discutés (cf. consid. 3.6, 3.8, 3.9.4 et 3.12).

3.1 Le 6 mars 2012, W_____, X_____ et Y_____ - qui sont frères (allégué 74 [admis] ; ci-après : les frères U_____, en qualité de bailleurs, et Z_____, « Maître ramoneur » de profession (cf. également extrait du registre du commerce le concernant), en tant que locataire, ont signé un contrat de bail dont l'objet était ainsi décrit (dos. p. 22) :

Local au Centre du Village de B_____, à la Route C_____

Surfaces louées : environ 80 m² à chauffer, 137 m² non chauffé, places de parc extérieures couvertes 48 m², soit 4 places.

La partie chauffée sera modifiée selon les plans discutés en commun, la toiture sera réparée et étanchée pour les parties nécessaires.

3.2 Ce bail, conclu pour une durée initiale de dix ans, devait débiter le 1^{er} juin 2012 pour se terminer le 31 mai 2022, un renouvellement tacite d'année en année étant prévu pour la suite, sauf résiliation communiquée six mois à l'avance.

3.3 Le loyer était fixé à 2000 fr. par mois, charges non comprises, et « bloqué » pour dix ans.

3.4 Dès le printemps 2012, les bailleurs ont engagé d'importants « travaux de transformation » du « local » loué. Auparavant, le 22 février 2012, la société D_____ SA - dont ils étaient tous trois administrateurs (cf. extrait du registre du commerce de ladite société) - les avait devisés (dos. p. 29) à 178'393 fr., montant englobant la pose de trois « portes sectionnelles d'entrée de l'atelier » (18'670 fr. ; entreprise prévue : « E_____ », soit E_____ SA [dos. p. 148, 261]), la réfection de la toiture et la ferblanterie (23'293 fr. ; entreprise prévue : « F_____ », soit F_____ SA [dos. p. 310, 313]), le chauffage (12'039 fr. ; entreprise prévue : F_____ SA), les sanitaires (46'414 fr. ; entreprise prévue : F_____ SA), la menuiserie intérieure (5000 fr. ; entreprise prévue : D_____ SA), l'ossature « intérieure non porteuse » (33'977 fr. ; entreprise prévue : D_____ SA), la peinture des murs (3000 fr. ; entreprise prévue : D_____ SA), divers travaux de maçonnerie (6000 fr. ; entreprise prévue : D_____ SA), l'électricité (15'000 fr. ; entreprise prévue : D_____ SA) et la construction de murs anti-feu (15'000 fr. ; entreprise prévue : D_____ SA) (dos. p. 28).

3.5 La réalisation de ces travaux ayant pris du retard, Z_____ a été informé, le 9 mai 2012, du fait qu'il ne pourrait pas prendre possession de l'objet loué le 1^{er} juin 2012 (allégués 21 et 40 dans la mesure où ils sont admis), comme prévu dans le contrat de bail signé (cf. consid. 3.2).

3.6.1 Le 2 juillet 2012, à la suite d'une « séance de chantier » et d'un entretien téléphonique, le 29 juin 2012, avec G_____, employé de D_____ SA (dos. p. 218), l'appelé a envoyé à cette société un courriel dans lequel il confirmait ne pas lui être possible de « prendre possession des locaux tant que les travaux [n'étaient] pas terminés », ceci « par soucis d'organisation avec les véhicules, ordinateurs, etc. ». Il affirmait en outre préférer « attendre la mi-juillet », ce qui ne lui causait « aucun problème » (dos. p. 92).

3.6.2 Le juge de première instance a considéré qu'il n'était pas prouvé que Z_____ se fut, par la suite, accommodé expressément des nouveaux retards dans les travaux précités (cf. consid. 1.4 du jugement entrepris).

3.6.3 Selon les frères U_____, cette opinion résulte d'une constatation inexacte des faits. En effet, postérieurement au 2 juillet 2012, l'appelé aurait accepté les clés du « local » pris à bail et, dès le 29 août 2012, commencé à déménager. En outre, lors d'une séance en date du 25 septembre 2012, il n'aurait pas exprimé sa volonté de mettre un terme au contrat de location « alors qu'il connaissait déjà tous les éléments dont il [s'était] plaint par la suite ». Ainsi, à leur avis, compte tenu de ces éléments, le « comportement » de l'intéressé devait être « interprété comme une acceptation tacite du retard ».

3.6.4 Force est d'emblée de constater que les pièces du dossier (n^{os} 6 et 7) et les déclarations de personnes entendues en cause (G_____, W_____ et H_____) auxquelles se réfèrent les appelants ne permettent pas de tenir pour établi que Z_____ - qui le conteste (cf. allégués 30-32 et 42) - se fut accommodé, après le 2 juillet 2012, des retards pris dans la réalisation des travaux précités. En effet, au vu de son contenu, la relation des faits déposée par les bailleurs eux-mêmes sous pièce n^o 6 (dos. p. 29-31) - qui indique que le retard dans l'achèvement desdits travaux n'était pas un « problème » pour leur locataire - a manifestement été rédigée - même si son auteur n'y est pas indiqué et ne l'a pas signée - par ceux-ci, pour les besoins de la cause, de sorte qu'elle ne revêt que le statut d'une simple allégation d'une partie au procès nécessitant d'être prouvée si, comme dans le cas particulier, la partie adverse la conteste (cf. TAPPY, n. 20 ad art. 221 CPC). En outre, la pièce n^o 7

(dos. p. 32) n'atteste que de la remise des clés à l'appelé le 29 août 2012 et ne dit rien de son état d'esprit à ce moment-là par rapport au retard affectant les travaux en cause. Ce ne sont, en définitive, que le témoignage d'un employé de la société des frères U_____ (G_____) - qui a assuré le suivi comptable desdits travaux et participé à certaines discussions entre les parties au cours de ceux-ci (dos. p. 219-221 ainsi que 249-251), notamment à celle du 10 octobre 2012 (cf. allégué 116 [admis] et consid. 3.12.2) - ainsi que les déclarations de W_____ lui-même (dos. p. 289) - qui n'a été qu'interrogé (cf. art. 191 CPC et dos. p. 288) et non pas astreint à faire une déposition (cf. art. 192 CPC) - qui servent de fondement aux allégations des appelants selon lesquelles Z_____ se serait accommodé des retards en question, soit des moyens de preuves qui ne sont pas suffisants pour établir avec certitude cet élément de fait (cf. dans ce sens HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, 2015, n. 5.23 et 5.53 ainsi que les références citées).

3.6.5 Au surplus, le fait que la date à laquelle l'appelé pouvait véritablement s'installer dans le « local » pris à bail ne lui était pas indifférente ressort d'un autre moyen de preuve administré en procédure, soit les déclarations du témoin F_____ (dos. p. 222) dont rien au dossier ne permet de penser qu'il aurait des liens particuliers avec celui-ci. De plus, si, dans l'esprit de l'intéressé, cette installation ne devait pas survenir à brève échéance, on peine alors à comprendre les travaux de raccordement téléphonique et d'ébénisterie qu'il a fait réaliser dès le 31 juillet 2012, manifestement en vue de son prochain déménagement dans ledit « local » (cf. consid. 3.9.2 et dos. p. 118-119 ainsi que 121-124). Enfin, le fait qu'il a accepté de recevoir les clés de celui-ci le 29 août 2012 et ne s'est pas plaint du retard des travaux lors de la séance du 25 septembre 2012 ne signifie encore pas qu'il l'acceptait, cette séance n'ayant eu pour objet que de faire constater à W_____ la présence de champignons dont il sera question ci-après (cf. consid. 3.11).

3.6.6 Dans ces conditions, il ne peut être admis que le premier juge a constaté les faits de manière inexacte (cf. art. 310 let. b CPC) en retenant qu'il n'était pas prouvé que, postérieurement au 2 juillet 2012, Z_____ se fut accommodé expressément des nouveaux retards dans la réalisation des travaux entrepris par ses bailleurs.

3.7 Ce même juge a en outre retenu qu'aucun de ces retards n'était dû à de nouvelles exigences de l'appelé durant leur exécution (cf. consid. 1.3 de son jugement), sans que cette opinion ne soit actuellement remise en cause par les appelants.

3.8.1 Il a également considéré que les travaux d'étanchéisation du toit du « local » loué n'avaient pas été achevés avant le 21 janvier 2013 (cf. consid. 1.5 du jugement attaqué).

3.8.2 Les frères U_____ y voient également une constatation inexacte des faits. Ils affirment que les travaux d'étanchéisation en question « ont été effectués dès le début » du chantier et que le « problème imprévu provenant de la dalle de la terrasse » survenu par la suite n'était pas lié à ces travaux (cf. également les déclarations de W_____ [dos. p. 291]). De plus, à leur avis, la date du 21 janvier 2013 correspondait à « l'achèvement de la rénovation totale de la toiture », travail s'étendant à « d'autres locaux » que ceux concernés par le présent litige, étant encore précisé que le contrat de bail ne prévoyait « en aucun cas la réfection totale » de ladite toiture.

3.8.3 Ainsi qu'on l'a vu, ce contrat indiquait expressément que cette dernière devait être « réparée et étanchée pour les parties nécessaires » (cf. consid. 3.1 ; cf. également les déclarations de W_____ à ce sujet [dos. p. 292]). En outre, il était initialement prévu que ces travaux soient réalisés par l'entreprise F_____ SA (cf. consid. 3.4), dont l'administrateur unique (F_____ ; cf. extrait du registre du commerce de cette société), entendu comme témoin, a toutefois précisé qu'après l'achèvement des travaux de ferblanterie qui lui avaient été confiés, de nouvelles tôles devaient être installées sur le toit « par W_____ » (cf. également dos. p. 308-309), et qu'elles n'avaient toujours pas été mises en place lors de sa dernière venue sur le chantier « autour du 8 août 2012 » alors même que les lesdits travaux de ferblanterie avaient été achevés le 28 juillet 2012 (dos. p. 222). Ce même témoin a également expliqué que « des infiltrations d'eau par la terrasse » provenant de la « tête de dalle » étaient survenues et qu'il était intervenu « à plusieurs reprises » pour y remédier, les derniers travaux lui incombant à ce sujet ayant été réalisés le 6 août 2012 (dos. p. 223; cf. également les déclarations de Z_____ [dos. p. 295-296]).

3.8.4 L'existence d'infiltrations d'eau dans le « local » loué (« sur une table, sur le sol du bureau et à l'entrée ») le jour (pluvieux) où l'appelé « et son apprenti [y] ont monté les meubles » ressort expressément du témoignage de H_____, lequel a notamment déclaré qu'à ce moment-là le toit, qu'il a qualifié de « très vieux », n'était pas « rénové » et que de l'eau en « coulait », ce qui les avait contraints à « mettre du carton sur les tables pour protéger les meubles » (dos. p. 228). L'apprenti précité (I_____) a confirmé la survenance de ces infiltrations « dans le local à l'entrée » - où « la toiture n'était pas refaite » - ainsi que la présence d'eau « coul[ant] contre les murs ». Il a de plus affirmé qu'une tierce personne avait dû leur ouvrir les locaux ce

jour-là car, ni lui, ni son patron, n'en possédaient les clés (dos. p. 229), ce qui permet de retenir que lesdites infiltrations sont antérieures au 29 août 2012, date à laquelle lesdites clés ont été remises à Z_____ (cf. consid. 3.6.4 ainsi que 3.9.1). Au demeurant, aux dires de ce dernier, des infiltrations seraient encore apparues « après que la dalle de la terrasse eu[t] été réparée » (dos. p. 295).

3.8.5 Il ressort par ailleurs des pièces déposées par les appelants eux-mêmes que les tôles destinées à être posées sur le toit du « local » loué (dénommé « Ancien Atelier », cf. dos. p. 26, 28, 32, 91, 98, 152) devaient être livrées durant la « semaine 36 » de l'année 2012 (dos. p. 308-309), soit la semaine du 3 au 9 septembre 2012, et que l'isolation de même que la couverture dudit toit avec ces tôles n'ont finalement été réalisées, par des employés de leur société, qu'entre le 16 et le 23 janvier 2013 (dos. p. 302-307).

3.8.6 Au vu de ce qui précède, il faut admettre que la toiture des locaux pris en location par Z_____ n'a été complètement « réparée et étanchée », là où de tels travaux étaient nécessaires, pour reprendre les termes mêmes du contrat de bail (cf. consid. 3.1), qu'en janvier 2013. En effet, un tel travail ne peut manifestement avoir été terminé que lorsque la couverture (en tôles) de ladite toiture a été posée ce mois-là (cf. consid. 3.8.5) puisque, ainsi qu'on l'a vu, même après les interventions de F_____ SA visant à rétablir l'étanchéité de la dalle-terrasse servant de toit au bureau au début août 2012, de l'eau pénétrait toujours dans le « local » loué à travers son toit (vétuste et non rénové) puis coulait le long des murs (cf. consid. 3.8.3-3.8.4). Par conséquent, en retenant que « les travaux d'étanchéisation du toit n'ont pas été achevés avant le 21 janvier 2013 », le tribunal de première instance n'a nullement constaté les faits de manière inexacte (cf. art. 310 let. b CPC).

3.9.1 Le 29 août, puis le 6 septembre 2012, Z_____ a reçu les différentes clés dudit « local » ainsi que les télécommandes des portes de garage de ce dernier (allégué 33 [admis] et dos. p. 32). Lorsque son avocate les restituera au mandataire des frères U_____ le 28 novembre 2012 (cf. également consid. 3.20), lesdites clés se trouvaient toujours dans leurs emballages et les « codes » desdites télécommandes ne lui avaient jamais été transmis, ce qui n'a pas été contesté par ceux-ci (allégué 133 [admis] et dos. p. 133).

3.9.2 Dès le 31 juillet 2012, l'appelé a fait procéder à différents travaux d'électricité et de raccordement téléphonique dans le « local » pris à bail, travaux qui lui ont été facturés les 13, respectivement 28 septembre 2012 pour des montants de 566 fr. 50 et

de 315 fr. 35 (dos. p. 118-119, 121-124). En outre, il a confié à un ébéniste le soin d'y transformer ou d'y réaliser du mobilier (« modification de bancs, porte coulissante de douche », « fabrication de deux portes-linges », « pose d'armoires vestiaire, de la porte de douche, du banc, du bureau et des portes-linges »), tâches qui lui ont été facturées à hauteur de 3600 fr. le 25 septembre 2012 (dos. p. 117). Les frais de consommation d'électricité pour ce même « local » (113 fr. 40) lui ont de surcroît été réclamés par la société J_____ SA pour la période du 28 septembre au 28 octobre 2012 (dos. p. 125).

3.9.3 Il n'est en revanche pas possible d'admettre, en l'absence d'autres indications au dossier, que les travaux d'informatique, réalisés le 1^{er} octobre 2012 et facturés le lendemain, par K_____ à hauteur de 2809 fr. 10 concernaient bel et bien le « local » précité puisque les frais de déplacement réclamés par cette société en lien avec ses prestations concernaient uniquement un trajet de L_____ jusqu'à O_____ (dos. p. 120), commune dans laquelle se trouvait et se trouve toujours le siège de l'entreprise de l'appelé qui n'a jamais été transféré à B_____ (cf. extrait du registre du commerce de celle-ci).

3.9.4 Certes, sur la base de ces éléments, il faut retenir que Z_____ a disposé, dès le 29 août 2012, des clés et des télécommandes lui permettant de prendre effectivement la maîtrise des locaux loués et qu'il s'est en outre attaché à aménager ces derniers pour son usage professionnel. Ils ne permettent cependant pas encore d'affirmer avec certitude qu'il s'y est véritablement installé - ce qu'il a contesté (cf. allégués 43 et 44) -, comme l'a, à juste titre, indiqué le juge de première instance (cf. consid. 1.6 de son jugement), dont, sur ce point également, on ne peut dès lors admettre qu'il a constaté les faits de manière inexacte (cf. art. 310 let. b CPC). En effet, même s'il bénéficiait des moyens lui permettant d'accéder librement auxdits locaux, rien ne lui interdisait de ne pas y emménager immédiatement et d'en différer la prise de possession effective (cf. dans ce sens LCHAT, Le bail à loyer, 2008, n. 1.3 p. 194), ce que, du reste, le témoin P_____, chargé de la sécurité pour la commune de B_____ et sans lien particulier avéré avec lui, a confirmé en déclarant qu'il ne s'était « finalement pas installé » dans ceux-ci (dos. p. 230).

3.10 Ce dernier témoin a également expliqué que les normes en matière de protection contre les incendies imposaient de « séparer avec des résistances au feu les locaux où il y avait les véhicules par rapport aux bureaux et aux [autres] locaux ». Toujours selon lui, cette information avait été communiquée « aux propriétaires » après que l'appelé eut sollicité des renseignements à ce sujet et les travaux avaient commencé avant que

celui-ci ne décide finalement de ne pas s'installer dans le bâtiment pris à bail. Ces travaux étaient d'ailleurs toujours en cours de réalisation le 13 février 2014 (dos. p. 214, 215, 230).

3.11.1 Le 25 septembre 2012, lors d'une rencontre sur les lieux, Z_____ a montré à W_____ des champignons qui étaient apparus sur le sol de certaines parties dudit bâtiment (cf. également dos. p. 36-41, 44, 105-108).

3.11.2 Selon l'analyse effectuée par un spécialiste, à la demande des appelants, le 16 octobre 2012, il s'agissait de « Peziza Sp.pl. », un champignon inoffensif ne pouvant pas attaquer le bois de construction mais se nourrissant « de matières putréfiées ou putrides qui s'accumulent notamment dans les caves humides et mal entretenues sur le sol, dans les joints, etc. ». Pour « venir à bout » de ce champignon, ledit spécialiste leur a conseillé « de combattre l'humidité et d'assurer une bonne aération » ainsi que de « traiter les ouvrages en bois de manière préventive » à l'aide de produits spécifiques (allégués 45, 52 et 53 dans la mesure où ils sont admis ainsi que dos. p. 42).

3.11.3 Aux dires de W_____ et de G_____, ces champignons ont par la suite été « traités » et « éradiqu[és] » (dos. p. 219 et 291).

3.11.4 Z_____ a également fait analyser l'un de ces champignons. Dans son rapport du 6 octobre 2012, l'experte fédérale qu'il a consultée l'a identifié comme étant une « Peziza muralis » susceptible d'être traitée « avec un produit assez fort » (allégués 113 et 114 dans la mesure où ils sont admis ainsi que dos. p. 110 et 225).

3.11.5 Aux dires de son épouse (ci-après : Q_____), il craignait en outre que ses employés ne « transportent » ce champignon chez ses clients car ladite experte l'avait averti qu'il était « contagieux » (dos. p. 226).

3.12.1 Le 25 septembre 2012 également, les frères U_____ ont convoqué l'appelé pour une séance sur les lieux, agendée au 10 octobre 2012, dans le but de « [d]iscuter de la suite du contrat de location » (allégués 54 et 112 dans la mesure où ils sont admis ainsi que dos. p. 109).

3.12.2 W_____, accompagné de G_____, d'une part, Z_____ et son épouse, d'autre part, y ont participé (allégué 116 admis).

3.12.3 A cette occasion, W_____ a « proposé à Z_____ d'annuler le contrat de bail en l'invitant à lui soumettre le montant des frais qu'il avait engagés en vue du

déménagement pour remboursement moyennant qu'il les juge acceptables » (allégué 117 admis).

3.12.4 En outre, lors de cette même séance, aux dires des appelants eux-mêmes - confirmés par l'appelé (dos. p. 249), sa femme (dos. p. 225, 249) et G_____ (dos. p. 249) - ils n'ont pas évoqué les « frais » que ceux-ci assumaient, selon eux, pour « mettre le bâtiment dans les normes et aux besoins spécifiques de Z_____ » (dos. p. 30).

3.12.5 De leur point de vue - soutenu par leur employé G_____ (dos. p. 249, 250) - la question de ces frais ne devait être abordée qu'à l'occasion d'une nouvelle séance, prévue pour le 17 octobre 2012 et destinée à fixer les « conditions » auxquelles il était mis fin au contrat de bail (dos. p. 30, 249, 250).

3.12.6 Sans remettre en cause le fait qu'une rencontre ultérieure avait été agendée à « la semaine suivante », Z_____ a toutefois prétendu qu'elle ne visait qu'à lui permettre de justifier les montants que W_____ s'était engagé à lui rembourser (dos. p. 250).

3.12.7 Entendu comme partie en procédure le 8 mai (dos. p. 249) puis le 16 juin 2014 (dos. p. 291), ce dernier a quelque peu modifié la version des faits invoquée par les appelants en prétendant qu'il avait rencontré Z_____ avant la séance du 10 octobre 2012 et convenu avec lui qu'ils « mettr[aient] en ordre la question des frais le mercredi suivant », puis, lors de cette séance, lui avait proposé, sans qu'ils ne parviennent cependant à s'entendre, de prendre en charge tous ses frais si, en contrepartie, celui-ci assumait ceux que lui-même et ses frères avaient engagés pour les travaux entrepris dans les locaux loués.

3.12.8 Confronté à cette nouvelle version des faits, Z_____ l'a contestée. Il a affirmé que si, auparavant, le 25 septembre 2012, W_____ avait effectivement évoqué une telle répartition de leurs frais respectifs, il n'avait toutefois pas renouvelé cette proposition le 10 octobre 2012 (dos. p. 249).

3.12.9 Au vu de ce qui précède, force est de constater que seules les déclarations de W_____ en rapport avec le contenu des discussions tenues lors de ladite séance du 10 octobre 2012 sont fluctuantes et, de surcroît, partiellement contraires à une pièce du dossier émanant pourtant des appelants eux-mêmes (cf. consid. 3.12.4), ainsi qu'à leur détermination sur un allégué de l'appelé (cf. consid. 3.12.3). Sa version n'est en outre corroborée que par son employé qui l'a assisté lors de la séance en cause

(cf. consid. 3.12.5 ; cf. également dos. p. 221), ce qui, compte tenu du rapport hiérarchique les unissant, ne suffit pas à prouver sa véracité (cf. dans ce sens HASENBÖHLER, op. cit., n. 5.23 et les réf. citées). Pour tous ces motifs, cette version ne peut être tenue pour crédible, comme l'a retenu à juste titre le premier juge (cf. consid. 4.3 du jugement entrepris) dont la constatation des faits à cet égard - soit l'existence d'une offre des bailleurs le 10 octobre 2012 comportant « le principe d'une résiliation conventionnelle et le paiement par [ceux-ci] d'au moins une partie des frais engagés par le locataire, sans prise en compte des investissements [qu'eux-mêmes avaient] réalisés » - ne peut être considérée comme inexacte (cf. art. 310 let. b CPC).

3.13 Sur le chemin du retour, ce même 10 octobre 2012, Z_____ et son épouse ont reçu un appel téléphonique de G_____ les informant du fait que W_____ avait une autre proposition à leur faire. Revenus sur les lieux, ils n'y ont cependant pas retrouvé ce dernier mais uniquement celui-ci, lequel leur a proposé « de continuer le bail à la condition que les travaux soient certifiés conformes », ce à quoi l'appelé a répondu qu'il devait « réfléchir ». En outre, Q_____ a expliqué que, lorsqu'elle l'avait interrogé sur ce point, G_____ lui avait confirmé que « la première proposition tenait toujours » (dos. p. 225), ce qu'il n'a nullement contesté lors de leur confrontation, tout comme il a d'ailleurs admis que Z_____ avait ensuite bénéficié d'un délai de réflexion jusqu'à la « semaine suivante » où ils devaient à nouveau se rencontrer (dos. p. 250).

3.14 Le 12 octobre 2012, ce dernier a adressé un courrier aux frères U_____ dans lequel, se référant à la séance précitée du 10 octobre 2012 et se prévalant du fait qu'à cette occasion « deux propositions » lui avaient été faites - soit, d'une part, la résiliation du contrat de bail avec paiement par ceux-ci des « frais » que lui-même avait « engagés spécifiquement pour le local loué », et, d'autre part, la « continuation du contrat, avec réalisation des travaux nécessaires afin de rendre le local en question utilisable » - il a déclaré vouloir, après réflexion, « donner suite à la première proposition ». A l'appui de sa décision, il se plaignait du fait que, plus de quatre mois après la date fixée pour le début du bail, le « local » loué n'était « toujours pas utilisable » et que des champignons susceptibles « de provoquer des problèmes récurrents, sur le long terme, selon les renseignements en [sa] possession » y étaient apparus. A son avis, ces éléments démontraient que les bailleurs n'étaient pas en mesure « d'honorer » le contrat signé. Il souhaitait par conséquent la « signature rapide d'un accord de résiliation » dudit contrat, tout en s'engageant à enlever « à bref délai » les installations « spécifiques » ainsi que le matériel qu'il avait placés dans les

locaux pris à bail, et le remboursement des « frais engagés exclusivement pour l'occupation future » de ceux-ci qu'il chiffrait, sur la base de « factures à produire », à 7404 fr. 35 (« 3600 fr. [Installation vestiaire (facture R_____)] [+] 566 fr. 50 [Installation électrique (S_____)] [+] 2809 fr. 10 [Installation informatique (K_____)] [+] 315 fr. 35 [T_____ (ligne)] [+] 113 fr. 40 [J_____ électricité dépôt] »). Il précisait finalement que, s'ils parvenaient à se mettre d'accord dans les termes précités, il renoncerait alors à leur réclamer « le règlement des frais liés à la désinstallation, ainsi qu'une indemnité pour le retard considérable pris dans la mise à disposition » de l'objet loué (dos. p. 33-34).

3.15 Le 15 octobre 2012, les bailleurs ont accusé réception de ce courrier et, « [a]fin de pouvoir prendre position sur son contenu », se sont référés à la numérotation des deux pages de ce dernier qu'ils avaient reçues (« 1/3 puis 2/3 ») en demandant à pouvoir en recevoir la page 3 (dos. p. 126).

3.16 Le 19 octobre 2012, Z_____ leur a transmis une copie dudit courrier comportant une page 3 vierge, en leur spécifiant que l'existence de cette dernière s'expliquait par une « erreur d'interligne lors de l'impression du document » (dos. p. 127).

3.17 Le 30 octobre 2012, par le biais de leur avocat, les frères U_____ ont formellement contesté la teneur de ce même courrier. Après avoir rappelé à l'intéressé la signature du contrat de bail du 6 mars 2012 et les travaux réalisés dans les locaux pour « près de 180'000 fr. », ils l'ont ensuite mis en demeure de leur payer des « loyers échus », soit 12'000 fr. pour la période du 1^{er} juin au 30 novembre 2012, avec « intérêts » dès le 31 août 2012 « date moyenne d'échéance » (dos. p. 46).

3.18 Le 13 novembre 2012, sous la plume de sa mandataire, Z_____, contestant le point de vue des bailleurs, a confirmé la teneur de son courrier du 12 octobre 2012. Il s'est de surcroît prévalu de leur incapacité à mettre à sa disposition des « locaux utilisables », notamment eu égard au « défaut d'étanchéité du toit », à l'apparition de « l'importante colonie de *Pezize muralis* », à leur « non-conformité » aux « normes d'incendie » et à « l'absence de permis d'habiter », de son impossibilité à « prendre le risque que ses employés propagent des spores du champignon découvert dans les habitations des particuliers [dans lesquelles] ils [devaient] pénétrer pour les besoins de leur activité professionnelle » et de la « rupture de tout lien de confiance » avec W_____ « du fait notamment de son attitude ». Il affirmait par ailleurs que l'exécution du bail lui était devenue « intolérable », de sorte qu'à titre subsidiaire il le

résiliait « pour de justes motifs en application de l'art. 266g CO pour fin mai 2013 » (dos. p. 47 recto et verso).

3.19 Le 21 novembre 2012, l'appelé a invité « W _____ » à s'acquitter, dans les dix jours, du montant qu'il lui réclamait (7404 fr. 35) (cf. consid. 3.14 et dos. p. 128).

3.20 Entre le 21 et le 27 novembre 2012, il a enlevé « les armoires et les quelques meubles qu'il avait d'ores et déjà posés dans les locaux en vue de la prise de possession ». Puis, le 28 novembre 2012, il a restitué au mandataire des appelants les clés et télécommandes en sa possession (cf. consid. 3.9.1 et dos. p. 128, 129, 133).

3.21 Le 7 décembre 2012, ces derniers lui ont adressé une « proposition globale de 75'000 fr. » correspondant à trois ans de loyers afin de « mettre un terme » à leur litige. Ils précisait que, si cette proposition n'était pas admise dans les dix jours, ils considéreraient que le contrat de bail était toujours valable et feraient « valoir leurs droits selon la procédure d'encaissement ordinaire » (dos. p. 49-50).

3.22 Le 17 décembre 2012, Z _____ a maintenu sa position et invité à nouveau les frères U _____ à s'acquitter du montant précité de 7404 fr. 35 (dos. p. 135-136).

3.23 Le 5 février 2013, ceux-ci ont adressé à l'Office des poursuites du district de V _____ une réquisition de poursuite à l'encontre de l'appelé pour un montant de 18'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2012, correspondant aux « loyers échus impayés des mois de juin 2012 à février 2013 selon contrat de bail conclu le 6 mars 2012 » (dos. p. 51).

3.24 Le 14 février 2013, Z _____ a formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié (dos. p. 139).

3.25 Par contrat signé le 26 septembre 2013, les appelants ont loué leur « local » à la société AA _____ Sàrl pour une période initiale de cinq ans dès le 30 septembre 2013, le loyer mensuel étant fixé à 1800 fr., charges non comprises (dos. p. 170-172).

III. Considérant en droit

4.1 Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). Lorsque, en revanche, le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

4.2.1 D'un commun accord et par le biais d'un « contrat résolutoire », bailleur et locataire peuvent toutefois décider de mettre fin au bail, qu'il soit de durée déterminée ou de durée indéterminée. Dans cette hypothèse, la décision émane conjointement des deux parties (art. 1^{er} CO), et non seulement d'une seule d'entre elles comme en cas de résiliation.

4.2.2 La fin consensuelle du bail peut intervenir pour n'importe quelle date, les parties n'ayant à respecter, ni le préavis contractuel ou légal, ni l'échéance contractuelle ou légale du contrat. Elles peuvent décider de mettre immédiatement fin au bail ou convenir du préavis de leur choix, plus court ou plus long que celui applicable pour la résiliation en cause.

4.2.3 Dans le cadre de l'accord mettant fin au bail, il est également loisible aux parties de régler d'autres questions : par exemple, le paiement au locataire d'une indemnité pour ses frais de déménagement ou les travaux de plus-value qu'il a effectués ou encore le versement au bailleur d'une indemnité pour des dégâts dont le locataire répond. Dès le moment convenu pour la fin du contrat, toutes les obligations contractuelles principales futures des parties s'éteignent. Seuls subsistent les devoirs liés à la fin des rapports contractuels (par exemple : la restitution de la chose louée ou la libération des sûretés) de même que les prétentions échues (par exemple : le paiement d'arriérés de loyer ou de dommages-intérêts dus), le tout s'inscrivant dans le cadre d'un rapport de liquidation (Liquidationsverhältnis).

4.2.4 L'accord par lequel les parties mettent fin au contrat n'est soumis à aucune forme particulière ; il peut être passé oralement, même si celles-ci avaient conclu un bail écrit. La fin consensuelle du bail doit être admise uniquement dans des circonstances exceptionnelles et prouvée par la partie qui s'en prévaut (sur toutes ces questions, cf. GAUCH / SCHLUEP / EMMENEGGER, OR AT, Band II, 2014, n. 3102 ss ;

LACHAT, Commentaire romand, 2012, n. 10-11 ad art. 255 CO ; BOHNET / DIETSCHY, in Bohnet / Montini, Commentaire pratique du droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 266 CO ; LACHAT, Le bail à loyer, n. 2.1-2.3 p. 600-601 ; HIGI, Commentaire zurichois, 1995, n. 12-21 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO).

5.1 Dans le cas particulier, les parties ont conclu un contrat de bail d'une durée initiale de dix ans, renouvelable, ensuite, tacitement, d'année en année, sauf résiliation communiquée six mois à l'avance, ce qui en fait un bail de durée indéterminée (cf. consid. 3.2 et BOHNET / DIETSCHY, n. 13 ad 255 CO ainsi que les réf. citées).

5.2 Elles ont également convenu que les bailleurs devaient assumer d'importants travaux de « transformation » du « local » loué avant le début du bail (consid. 3.1, 3.4 et 3.5), travaux qui ont toutefois pris du retard, sans que cela ne soit imputable au locataire (consid. 3.7) et sans, en outre, que ce dernier ne s'en accommode au-delà de la « mi-juillet » 2012 (consid. 3.6). Par la suite, et même s'il en a reçu les clés, celui-ci ne s'est jamais réellement installé dans ce « local » où il comptait transférer son activité professionnelle (consid. 3.9) mais dont la toiture n'était pas étanche (consid. 3.8) et la salubrité douteuse (consid. 3.11) et qui, en outre, n'était pas conforme aux normes en matière de protection contre les incendies (consid. 3.10). C'est dans ce contexte, et notamment le jour-même où W_____ a été invité à constater visuellement la prolifération, dans les locaux loués, de champignons se développant, en principe, sur les sols de « caves humides et mal entretenues » (consid. 3.11.2), que l'appelé a été convoqué par l'ensemble des appelants à une séance destinée à « discuter de la suite du contrat de location » (consid. 3.12.1). Lors de cette rencontre, le 10 octobre 2012, W_____ lui a personnellement offert de mettre fin au contrat de bail les liant, tout en l'invitant à lui « soumettre le montant des frais qu'il avait engagés en vue du déménagement » dans l'optique de leur remboursement s'ils étaient jugés « acceptables » (consid. 3.12.3). Il n'a, en revanche, fait aucune mention des frais que lui-même et ses frères assumaient pour la réfection de l'objet loué ni indiqué que, de leur point de vue, ces frais devaient leur être remboursés par l'intéressé (consid. 3.12.4 et 3.12.9). Peu après cette séance, mais toujours durant la même journée, une seconde proposition a encore été faite à Z_____ par l'intermédiaire de G_____, soit la poursuite du bail à condition que les travaux en cours « soient certifiés conformes ». Un délai de réflexion lui a alors été accordé jusqu'à la tenue d'une nouvelle séance agendée à la semaine suivante (consid. 3.13, cf. également consid. 3.12.5 et 3.12.6), et, deux jours plus tard, l'appelé a expressément choisi d'accepter la première des propositions précitées (consid. 3.14).

5.3 Telle qu'elle a été formulée (consid. 3.12.3), cette dernière constituait manifestement une offre ferme (cf. sur cette notion, MORIN, Commentaire romand, 2012, n. 80 ad art. 1^{er} CO ; TERCIER / PICHONNAZ, Le droit des obligations, 2012, n. 606-611) de mettre fin, de manière conventionnelle, au contrat de bail en question, offre prévoyant en outre la possibilité pour le locataire d'obtenir des bailleurs le remboursement - dans une ampleur laissée encore indéfinie à ce stade - des frais qu'il avait supportés en vue de son déménagement. A cet égard, l'élément objectivement essentiel de la convention proposée se limitait clairement à la résiliation dudit contrat de bail (cf. également dans ce sens HIGI, n. 13 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO), la question d'un éventuel remboursement des frais précités n'apparaissant pas comme une condition indispensable de l'accord offert mais plutôt comme un élément objectivement secondaire de ce dernier, dont, en outre, comme l'a retenu à juste titre le premier juge, aucune des parties n'a alors exprimé qu'il devait absolument faire l'objet d'une convention entre eux avant que l'accord mettant fin au bail puisse être conclu, ce qui en aurait alors fait un élément subjectivement essentiel (cf., sur toutes ces notions, MORIN, n. 2-6 ad art. 2 CO ; TERCIER / PICHONNAZ, op. cit., n. 569-578).

5.4.1 Dès lors, en acceptant expressément, et sans réserve, cette offre ferme de mettre fin à leurs relations contractuelles, issues du contrat de bail signé le 6 mars 2012, deux jours après qu'elle lui eut été adressée, soit dans le délai de réflexion qui lui avait alors été accordé - étant précisé que la nouvelle séance prévue au terme de ce délai ne devait pas porter, aux dires mêmes des parties, sur le principe d'une résiliation de bail mais uniquement sur ses éventuels effets financiers (cf. consid. 3.12.5 et 3.12.6) -, Z_____ a formellement conclu avec les frères U_____ (cf. art. 2 al. 1 CO ; MORIN, n. 87 et 90 ad art. 1^{er} CO ainsi que n. 7 ad art. 2 CO) un « contrat résolutoire » (LCHAT, Le bail à loyer, n. 2.1 p. 600) mettant un terme, avec effet immédiat (cf. HIGI, n. 13 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO), audit contrat de bail, le fait qu'ils ne se sont alors pas mis d'accord sur l'élément objectivement secondaire de ce « contrat résolutoire » (cf. consid. 5.3) n'empêchant nullement que ce dernier soit conclu (cf. MORIN, n. 7-8 ad art. 2 CO).

5.4.2 Cette résiliation conventionnelle de bail a mis fin à toute obligation du locataire de s'acquitter d'un loyer au-delà du 12 octobre 2012 (cf. consid. 4.2.3). Par ailleurs, celui-ci n'ayant reçu les clés des locaux loués que le 29 août 2012, respectivement le 6 septembre 2012 (consid. 3.9.1), sans être responsable du retard des travaux de réfection entrepris par les bailleurs (consid. 3.7), il ne pourrait, quoi qu'il en soit, être tenu de leur verser des locations pour la période allant du 1^{er} juin 2012 (date du début

du bail fixée contractuellement) jusqu'audit 29 août 2012 (cf. dans ce sens LACHAT, Le bail à loyer, n. 2.8 p. 198), ce que ceux-ci ne lui ont d'ailleurs, en définitive, pas réclamé (cf. p. 11 de leur mémoire-conclusions du 20 octobre 2014 [dos. p. 346] et p. 10 de leur écriture d'appel). Enfin, s'agissant de leurs prétentions en paiement - élevées pour la première fois le 30 octobre 2012 (dos. p. 46 [verso]), soit postérieurement à la conclusion du « contrat résolutoire » précité -, de loyers pour la période allant du 1^{er} septembre au 12 octobre 2012, elles sont sans fondement. En effet, ils n'ont jamais remis à l'appelé des locaux se trouvant dans un état approprié à l'usage pour lequel ils étaient loués (cf. art. 256 al. 1 CO) puisque, ainsi qu'on l'a vu (consid. 3.8), jusqu'au mois de janvier 2013, leur toiture n'était absolument pas étanche alors qu'elle devait nécessairement l'être en vertu du texte clair du contrat de bail signé (cf. consid. 3.1), si bien qu'ils étaient d'emblée affectés d'un grave défaut empêchant leur utilisation. A cet égard, même si en prenant possession de leurs clés, Z_____ les a acceptés, au sens de l'art. 258 al. 2 CO, nonobstant le fait qu'il n'en a jamais véritablement fait usage, il n'a en revanche nullement renoncé à l'élimination dudit grave défaut et pouvait légitimement prétendre à être dispensé du paiement d'un quelconque loyer jusqu'à sa réparation effective, laquelle n'était cependant pas accomplie au 12 octobre 2012, ce qui était pleinement opposable aux appelants dans le cadre de l'action en paiement qu'ils ont introduite à son encontre (cf. CONOD / BOHNET, Droit du bail, 2014, n. 4.4-4.7 p. 25-31 et n. 5.2.2 p. 37-39 ; LACHAT, Le bail à loyer, n. 1.1, 1.4, 1.8, 2.2, 2.6 p. 216, 219, 220, 223, 225, ainsi que n. 3.4 p. 257 ; HIGI, Commentaire zurichois, 1994, n. 45, 48, 60, 78, 81, 82, 84 ad art. 258 CO et n. 32 ad art. 259d CO).

5.4.3 Au surplus, la salubrité douteuse et la non-conformité desdits locaux aux normes en matière de protection contre les incendies (cf. consid. 3.10 et 3.11), constituaient autant de défauts supplémentaires imputables aux bailleurs, justifiant également que ces derniers ne puissent prétendre au paiement du moindre loyer de la part de leur locataire.

5.5.1 Reste à examiner la question des frais qui ont été engagés par ce dernier « en vue du déménagement » et dont ceux-ci ont admis qu'ils puissent être remboursés s'ils étaient « acceptables » (cf. consid. 3.12.3 et 5.3).

5.5.2 Ainsi qu'on l'a vu, ce point constitue un élément objectivement secondaire du « contrat résolutoire » conclu par les parties (consid. 5.3) sur lequel elles n'ont toutefois jamais réussi à se mettre d'accord. Dans ces conditions, comme l'a décidé à juste titre le premier juge, cette question litigieuse doit être résolue par le tribunal compétent

saisi, conformément à l'art. 2 al. 2 CO (cf. MORIN, n. 11 ad art. 2 CO ; TERCIER / PICHONNAZ, op. cit., n. 572).

5.5.3 Cette disposition prévoit qu'à défaut d'accord sur les points secondaires du contrat, le juge les règle en tenant compte de la nature de l'affaire. Il doit statuer selon les règles du droit et de l'équité (cf. art. 4 CC) et rechercher une solution adaptée au cas d'espèce, compte tenu de l'ensemble des circonstances, notamment de l'économie et du but du contrat, ainsi que des usages en vigueur en affaires (MORIN, n. 12 ad art. 2 CO). La démarche prescrite par l'art. 2 al. 2 CO est individuelle et concrète. Le juge doit dès lors rechercher la volonté hypothétique des parties en déterminant ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient pu se mettre d'accord sur les points secondaires réservés. Ainsi la « nature de l'affaire » peut tendre à privilégier la volonté subjective (hypothétique) des parties par rapport au droit supplétif, ce pour autant que l'application de ce dernier ne puisse être envisagée (THÉVENOZ / DE WERRA, Commentaire romand, 2012, n. 34 ad Intro. art. 184-529 CO ; cf. également ZELLWEGGER-GUTKNECHT / BUCHER, Commentaire bâlois, 2015, n. 12-19 ad art. 2 CO et GAUCH / SCHLUEP / SCHMID, OR AT, Band I, 2014, n. 1256-1266).

5.5.4.1 Dans le cas particulier, les parties ont convenu que les frais engagés par l'appelé « en vue de son déménagement » devaient être remboursés par les appelants - ce qui paraît être une clause usuelle d'un « contrat résolutoire » de bail (cf. consid. 4.2.3) -, à condition en outre qu'ils soient jugés « acceptables » (cf. consid. 3.12.3). Seul le montant de ces frais est ainsi litigieux.

5.5.4.2 A cet égard, c'est à juste titre - sauf en ce qui concerne la facture de K_____ à hauteur de 2809 fr. 10 (cf. consid. 3.9.3) - que le premier juge a considéré qu'il convenait de prendre comme base de calcul les frais allégués par l'appelé qui étaient manifestement en lien avec l'installation projetée de son activité professionnelle dans les locaux pris à bail et ressortaient de factures déposées en cause (consid. 3.9.2), ce qui représente une somme totale de 4595 fr. 25 (7404 fr. 35 - 2809 fr. 10).

5.5.4.3 C'est en revanche à tort, soit en excédant son pouvoir d'appréciation (art. 310 let. a CPC et JEANDIN, n. 5 ad art. 310 CPC), que ce même juge a réduit de moitié le montant qu'il a admis en soutenant que Z_____ avait pris le risque « d'engager ces dépenses tout en sachant que les locaux n'étaient pas encore utilisables et risquaient de ne jamais l'être ». En effet, une telle opinion ne trouve aucun fondement dans le dossier. Au contraire, ainsi qu'on l'a vu, l'appelé ne peut être tenu pour

responsable du retard pris par les travaux de rénovation réalisés par les appelants et a engagé les frais en question dès la fin juillet 2012 (cf. consid. 3.9.2), soit alors qu'il pensait pouvoir s'installer à brève échéance dans le « local » loué (cf. consid. 3.6.5) et bien avant l'apparition de champignons dans ce dernier (cf. consid. 3.11), de sorte que rien ne lui permettait de prévoir, à ce moment-là, que lesdits travaux ne seraient pas rapidement menés à chef et qu'il serait empêché de prendre effectivement possession dudit « local ».

5.5.5 Compte tenu de ces éléments, le montant des frais qui doivent lui être remboursés par les frères U_____, solidairement entre eux (cf. dans ce sens LACHAT, Le bail à loyer, n. 1.2.1 p. 70 note 2 et les réf. citées), est arrêté à 4595 fr. 25, son appel joint étant ainsi partiellement admis dans ce sens.

5.5.6 Ce montant porte en outre intérêt moratoire au taux de 5 % l'an (cf. art. 104 al. 1 CO) dès le 4 décembre 2012, soit dès le lendemain de l'échéance du délai de paiement de dix jours qu'il leur a fixé le 21 novembre 2012 (cf. consid. 3.19 ; THÉVENOZ, Commentaire romand, 2012, n. 24 ad art. 102 CO et n. 9 ad art. 104 CO ; SPAHR, L'intérêt moratoire, conséquence de la demeure, RVJ 1990 p. 351 ss, p. 357 et 369).

6. Au vu de ce qui précède, l'appel principal doit être entièrement rejeté et l'appel joint partiellement admis dans le sens indiqué ci-dessus (consid. 5.5), le jugement entrepris étant ainsi corrigé en conséquence.

7.1 Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais – englobant les dépens – de première instance (art. 318 al. 3 CPC) ; en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (JEANDIN, n. 7 ad art. 318 CPC). Selon l'art. 106 CPC - qui vaut tant en première qu'en seconde instance cantonale (cf. ATF 137 III 470 consid. 6.5.3 ; arrêt 5A_496/2013 du 11 septembre 2013 consid. 4.4.1) -, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1) ; lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

7.2.1 Les frères U_____ succombent entièrement. Pour sa part, Z_____ obtient partiellement gain de cause, ses prétentions étant même admises de manière plus importante en instance d'appel.

Cela étant, la répartition des frais de première instance effectuée par le juge de district, qui est demeurée incontestée, doit être confirmée. S'agissant des frais de la procédure de recours, ils doivent être entièrement mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), dans la mesure où le présent jugement porte, pour l'essentiel, sur des questions sur lesquelles ils succombent.

7.2.2 Non contestés, les frais judiciaires de l'instance précédente, arrêtés à 2600 fr. par le premier juge (cf. consid. 6.1 du jugement attaqué), sont confirmés. Ce montant est prélevé sur les avances des parties (2250 fr. par les demandeurs ; 350 fr. par le défendeur), si bien que, compte tenu de la répartition desdits frais (2450 fr. à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et 150 fr. à celle du défendeur), les frères U_____ verseront, solidairement entre eux, à Z_____ un montant de 200 fr. en remboursement de ses avances (art. 111 al. 2 CPC).

7.2.3 En appel, l'émolument, qui oscille entre 2700 fr. et 9600 fr. (art. 16 al. 1 LTar) et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar), est arrêté à 1600 fr., montant correspondant à l'avance faite par les appelants, lesquels, ainsi qu'on l'a vu (consid. 7.2.1), doivent supporter, solidairement entre eux, les frais de la présente procédure.

7.3 Il convient également de se prononcer sur les indemnités à titre de dépens auxquelles peuvent prétendre les parties, dont chacune a été assistée par un mandataire professionnel.

7.3.1 L'activité déployée par ces mandataires en première instance ayant été sensiblement équivalente, les dépens auxquels les parties peuvent prétendre (cf. art. 27, 29 et 32 al. 1 LTar) sont fixés, comme l'a admis le premier juge (cf. consid. 6.2 du jugement entrepris), à 13'300 fr., TVA et débours compris, pour chacune d'elles.

Vu le sort des frais et comme l'a décidé ce même juge, les demandeurs verseront, solidairement entre eux, au défendeur, à titre de dépens et après compensation du montant qui leur est dû par ce dernier, une indemnité de 11'700 francs.

7.3.2 En appel, les dépens de l'appelé (cf. art. 35 al. 1 LTar), sont fixés à 3000 fr., montant que lui verseront les appelants, solidairement entre eux.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté et l'appel joint est partiellement admis. Le jugement rendu le 30 octobre 2014 par le juge des districts de A_____ est en conséquence réformé dans le sens suivant:

1. La demande principale est rejetée.
2. La demande reconventionnelle est partiellement admise. W_____, X_____ et Y_____, solidairement entre eux, paieront à Z_____ 4595 fr. 25 avec intérêt à 5% l'an dès le 4 décembre 2012.
3. Les frais judiciaires, arrêtés à 4200 fr. (première instance : 2600 fr. ; appel : 1600 fr.), sont mis à la charge de W_____, X_____ et Y_____, solidairement entre eux, à concurrence de 4050 fr. et de Z_____ à hauteur de 150 francs.
4. W_____, X_____ et Y_____, solidairement entre eux, verseront à Z_____ 200 fr. à titre de remboursement d'avances et 14'700 fr. à titre de dépens.

Sion, le 23 mai 2016