

C1 23 229

ARRÊT DU 3 NOVEMBRE 2025

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Composition : Camille Rey-Mermet, présidente ; Bénédicte Balet et Dr. Nadja Schwery, juges ; Laure Ebener, greffière

en la cause

X _____ **Sàrl**, de siège à A _____, demanderesse et défenderesse, appelante principale et appelée par voie de jonction, représentée par Maître Patrick Fontana, avocat à Sion

contre

Y _____ **SA**, de siège à B _____, demanderesse et défenderesse, appelée et appelante par voie de jonction, représentée par Maître Natacha Albrecht, avocate à Sierre

(bail à loyer commercial)

appel contre le jugement du 4 octobre 2023 du Tribunal des districts de C _____

[C _____ C1 21 186]

Faits et procédure

A. Y _____ SA, de siège à B _____, a pour but le commerce et la location de biens immobiliers notamment. D _____ en est l'unique membre du conseil d'administration.

La société X _____ Sàrl, de siège à A _____, a pour but la vente et l'achat de matériel de construction de toutes sortes (carrelage, cuisine, revêtements de sol, mobilier, inox, appareils sanitaires, peinture, etc.), le commerce de tous produits y relatifs en Suisse et à l'étranger, ainsi que toutes opérations financières ou commerciales s'y rapportant. E _____ en est l'associée et gérante depuis 2019.

Y _____ SA est propriétaire de la parcelle n° xxx, plan n° 8, nom local « F _____ », sise à la route des G _____, sur commune de A _____, sur laquelle une halle commerciale a été érigée au cours des années 2015 et 2016. Les travaux de construction de cet immeuble ont notamment été confiés à l'entreprise H _____ SA, qui en a réalisé les façades et la toiture.

B. Le 24 octobre 2016, Y _____ SA, en qualité de bailleuse, et X _____ Sàrl, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un local commercial, d'une surface totale d'environ 385 m², situé au rez-de-chaussée de la halle précitée, en vue de l'exploitation d'un magasin-exposition de fournitures diverses pour l'aménagement intérieur de bâtiments.

Selon le chiffre 3.1 du contrat, le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, courant du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2021 à midi. Il se renouvelait ensuite tacitement pour cinq ans et ainsi de suite, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties six mois à l'avance.

A teneur du chiffre 5.1 du contrat, le loyer était de 5615 fr. par mois, hors TVA et charges en sus. Il y était précisé que, le bâtiment étant soumis à la TVA, celle-ci devait dans tous les cas être payée par le locataire.

Le chiffre 10 du contrat, intitulé « obligation de diligence », prévoyait notamment que le locataire devait user de la chose louée avec soin (cf. ch. 10.1). Conformément au chiffre 4.1, ce dernier devait en outre requérir l'autorisation écrite du bailleur pour opérer quelque modification que ce soit de l'état ou de l'affectation de la chose, au minimum trois mois avant de débiter les travaux. De même, si des rénovations ou des

modifications étaient entreprises par le locataire, celui-ci devait informer le bailleur des travaux projetés et obtenir de ce dernier un accord écrit, le bailleur devant en particulier avoir signé les plans ou le projet ainsi que le devis estimatif des coûts (ch. 13.2). En cas de travaux réalisés sans l'accord du bailleur, non ratifiés après coup par ce dernier, le locataire devait remettre l'objet en l'état du début de bail (cf. ch. 13.4).

Sous la rubrique « restitution de l'objet loué » (cf. ch. 16), les parties sont notamment convenues qu'un état des lieux de sortie serait dressé en la présence du bailleur et du locataire, ou de son représentant.

C. Au cours des étés 2017 et 2018, de violents orages sont survenus dans la région de A _____. Ces derniers ont occasionné plusieurs infiltrations d'eau dans la toiture de la halle louée par X _____ Sàrl. Pour y remédier, H _____ SA est intervenue sur la toiture du bâtiment entre le 1^{er} et le 20 mars 2018, pour remplacer des vis et des bandes étanches, puis, du 10 août au 31 octobre 2018 pour effectuer des travaux plus importants d'amélioration sur le toit, consistant notamment à corriger les chenaux centraux et à ajouter des descentes d'eau supplémentaires.

Le 8 juillet 2020, l'entreprise de I _____ a envoyé à X _____ Sàrl deux factures pour des travaux de peinture effectués courant 2017 dans le magasin d'exposition exploité par cette dernière à A _____, à concurrence de 35'497 fr. 90 et 20'161 fr. 45, payables dans les 30 jours.

Le 19 juillet 2020, J _____ Sàrl a dressé une facture, à l'intention de X _____ Sàrl, portant sur un montant de 6300 fr, relative à des travaux exécutés dans le même magasin (pose de « plâco RIGIPS » et autres travaux accessoires).

Le contrat de bail été résilié au 31 décembre 2021 par Y _____ SA.

Le 4 janvier 2022, D _____ a fait parvenir au mandataire de X _____ Sàrl un courrier électronique, dont le contenu est notamment le suivant :

Comme vous le savez, votre client ne s'est pas présenté à l'état des lieux fixé le 31 décembre 2021 à 11h30. Aucune information ou explication n'ont été fournies. Aucune adresse de correspondance n'a été laissée. Les messages électroniques ne sont plus répondus.

[...]

D. Dans l'intervalle, le 16 décembre 2021, Y _____ SA, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 17 novembre précédent par la Commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer, a saisi le Tribunal des districts de C _____ d'une action dirigée contre X _____ Sàrl (cause C _____ C1 21 186). Elle lui a réclamé le paiement des montants suivants : 22'460 fr. « plus TVA », avec intérêt à 5 %, à titre de loyers pour les mois de janvier, février, novembre et décembre 2021, 6370 fr. 85 (5926 fr. 35 + 444 fr. 50) à titre de charges pour l'année 2019, 1930 fr. 85 (1796 fr. 15 + 134 fr. 70) à titre de charges pour l'année 2020 et 159 fr. 15 à titre de remboursement des frais de débouchage des WC.

X _____ Sàrl a conclu au rejet de la demande, sous suite de frais et dépens.

Dans sa réplique, Y _____ SA a augmenté ses conclusions, réclamant paiement, en sus, des charges pour l'année 2021, par 2200 fr. 95, et de divers frais supplémentaires (à concurrence de 1660 fr. 04 au total, pour ceux qui étaient chiffrés).

Dans sa duplique, X _____ Sàrl a conclu au rejet de l'ensemble des prétentions formulées.

E. Le 6 janvier 2022, Y _____ SA a fait notifier à X _____ Sàrl, par l'office des poursuites du district de A _____, un commandement de payer (poursuite n° 5177744) le montant de 24'188 fr. (y compris la TVA), plus intérêts à 5 % dès le 1^{er} janvier 2021, pour les loyers échus de janvier, février, novembre et décembre 2021 (soit les mêmes loyers que ceux recherchés dans la procédure C _____ C1 21 186), ainsi que la somme de 148 fr. 60 à titre de « Frais de validation d'inventaire ».

Son opposition au commandement de payer précité ayant été levée provisoirement, X _____ Sàrl a, le 14 mars 2022, ouvert action en libération de dette à l'encontre de Y _____ SA devant le Tribunal des districts de C _____ (cause C _____ C1 22 37).

Le 24 mai 2022, Y _____ SA a conclu au rejet de cette action, sous suite de frais et dépens.

F. Par décision du 7 février 2023, le juge des districts de C _____ (ci-après : le juge de district) a prononcé la jonction des causes C _____ C1 21 186 et C _____ C1 22 37, qui s'est poursuivie sous la première référence.

Lors des débats finaux, Y _____ SA a pris les conclusions suivantes :

1. Dire que la demande en paiement déposée par Y _____ SA est admise.
2. Condamner X _____ Sàrl à verser 22'460 fr. à Y _____ SA, à titre de loyers, plus TVA, pour les mois de janvier, février, novembre et décembre 2021 avec 5 % d'intérêts.
3. Condamner X _____ Sàrl à verser 6'370 fr. 85 (5'926.35 + 444.50) à Y _____ SA, à titre de charges 2019.
4. Condamner X _____ Sàrl à verser 1'930 fr. 85 (1'796.15 + 134.70) à Y _____ SA, à titre de charges 2020.
5. Condamner X _____ Sàrl à verser 2'200 fr. 95 (1'389.60 + 287.10) à Y _____ SA, à titre de charges 2021.
6. Condamner X _____ Sàrl à verser 315 fr. 30 (159 fr. 15 + 156.15) à Y _____ SA pour les frais de débouchage des WC.
7. Condamner X _____ Sàrl à verser 604 fr. 90 à Y _____ SA à titre de frais de remise en place de l'enseigne commerciale.
8. Condamner X _____ Sàrl à verser 430 fr. 50 à Y _____ SA pour les frais de réparation de la porte d'entrée du dépôt du local commercial.
9. Condamner X _____ Sàrl à verser 1'082 fr. 39 à Y _____ SA pour les frais liés au retrait du présentoir laissé sur place.
10. Condamner X _____ Sàrl aux différents frais de remise en état du local commercial.
11. Dire que l'action en libération de dette déposée par X _____ Sàrl est rejetée.
12. Les frais et dépens sont mis à la charge de X _____ Sàrl.

X _____ Sàrl a conclu au rejet de l'action formée par Y _____ SA et à l'admission de son action en libération de dette, sous suite de frais et dépens.

Par jugement du 4 octobre 2023, le juge de district a prononcé ce qui suit :

1. L'action en paiement déposée par Y _____ SA le 16 décembre 2021 est partiellement admise.
2. X _____ Sàrl versera à Y _____ SA les montants suivants :
 - 11'230 fr. plus intérêts à 5 % dès le 15 janvier 2021,
 - 11'230 fr. plus intérêts à 5 % dès le 15 novembre 2021.
3. L'opposition formulée au commandement de payer n° 5177744 (OP A _____) est définitivement levée à concurrence des montants indiqués au chiffre 3 [recte : 2] ci-dessus.
4. L'action en libération de dette introduite le 14 mars 2022 par X _____ Sàrl est très partiellement admise.

5. X _____ Sàrl ne doit pas à Y _____ SA le montant de 1'728 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2021, les intérêts à 5% sur le montant de 11'230 fr. du 1^{er} janvier 2021 au 14 janvier 2021 et les intérêts à 5% sur le montant de 11'230 fr. du 1^{er} janvier 2021 au 14 novembre 2021.
6. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.
7. Les frais, fixés à 4'500 fr. sont mis à raison de 3'000 fr. (2/3) à la charge de X _____ Sàrl et à raison de 1'500 fr. (1/3) à celle de Y _____ SA.
8. X _____ Sàrl versera à Y _____ SA une indemnité pour les dépens de 2'200 francs.

G. Le 6 novembre 2023, X _____ Sàrl a appelé de ce jugement. Elle a, à titre préalable, requis qu'une expertise tendant à déterminer la valeur résiduelle des travaux qu'elle a exécutés dans le local soit administrée, à l'appui des allégués 73 à 76 et 80 à 82 formulés dans cause C _____ C1 21 186. Elle a ensuite conclu à ce que le jugement de première instance soit modifié dans le sens d'un rejet total de la demande de Y _____ SA, de l'admission de son action en libération de dette et du maintien de l'opposition qu'elle a formée dans la poursuite n° 5177755 de l'office des poursuites de A _____, sous suite de frais et dépens.

Dans sa réponse du 26 janvier 2024, Y _____ SA a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. Elle y a formé un appel joint, requérant que les deux montants de 11'230 fr. alloués par le jugement de première instance le soient « TVA en sus ».

Le 29 février 2024, X _____ Sàrl a conclu au rejet de l'appel joint, sous suite de frais et dépens.

Considérant en droit

1.

1.1 Les décisions finales de première instance de nature patrimoniale peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'occurrence, le jugement entrepris est une décision finale de première instance, rendue dans une cause de nature pécuniaire dont la valeur litigieuse s'élevait à 30'920 fr. 85 (TVA en sus une partie du montant) au vu des dernières conclusions formulées par Y _____ SA en première instance, entièrement contestées par la partie adverse. La voie de l'appel au Tribunal cantonal (cf. art. 5 al. 1 let. b LACPC) est donc ouverte.

Le jugement a été notifié à X _____ Sàrl le 5 octobre 2023, de sorte que l'appel, formé le 6 novembre suivant, a été déposé dans le délai de l'article 311 al. 1 CPC.

L'appel joint du 26 janvier 2024 a également été formé en temps utile, puisqu'il a été déposé dans le délai de réponse (cf. art. 313 al. 1 CPC), qui a couru dès le 14 décembre 2023 et est arrivé à échéance, compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. c CPC), le (lundi) 29 janvier 2024.

1.2 X _____ Sàrl requiert la mise en œuvre d'une expertise portant sur les travaux qu'elle a effectués dans le local commercial, qu'elle avait déjà demandée, sans succès, devant le tribunal de première instance. Le premier juge avait initialement admis ce moyen, avant de le refuser par ordonnance du 6 juin 2023. Pour les motifs qui seront développés *infra* (consid. 4, en particulier 4.3), il n'y a pas lieu de mettre en œuvre l'expertise requise.

La même partie produit un jugement rendu le 21 juin 2022 par la juge I des districts de C _____ dans la cause l'ayant opposée à I _____ (C _____ C1 20 142). Dans la mesure où le premier juge s'est référé à cette procédure dans l'ordonnance du 6 juin 2023 par laquelle il a refusé l'expertise, estimant qu'il s'agissait de faits notoires connus du tribunal, il y a lieu d'admettre ce jugement dans la présente cause. En revanche, il ne sera pas donné suite à la demande de Y _____ SA tendant à l'édition de l'ensemble des actes de la procédure C _____ C1 20 142, qui n'est pas nécessaire au traitement du présent appel.

Enfin, on précisera que les pièces déposées par Y _____ SA à l'appui de sa réponse sur l'appel et de son appel joint figurent au dossier de première instance, de sorte qu'il ne s'agit pas de pièces nouvelles irrecevables.

2. Le premier juge a admis les prétentions relevant des loyers impayés (22'460 fr.), sans octroyer de montant correspondant à la TVA. Il a levé définitivement l'opposition formée au commandement de payer n°5177744 de l'office des poursuites de A _____ à concurrence de cette somme, rejetant l'action en libération de dette dans la même mesure. Il a, en revanche, écarté les autres prétentions de la bailleuse, relevant de charges et de différents frais que celle-ci estimait dus par la locataire.

L'appelante principale, soit X _____ Sàrl (par simplification, celle-ci sera désignée comme simple « appelante »), conteste sa condamnation au paiement des loyers et, par voie de conséquence, le sort réservé à son action en libération de dette. Y _____ SA (désignée ci-après comme simple appelée) n'a pas entrepris le jugement en tant qu'il

lui refuse l'allocation de charges et de frais divers, si bien que le sort de ceux-ci est définitivement scellé. Dans son appel joint, elle réclame en revanche que la TVA soit ajoutée aux loyers concernés.

3.

3.1 L'appelante ne conteste pas que les loyers impayés représentent le montant de 22'460 fr. et qu'elle en est, en principe, redevable. Elle estime cependant avoir valablement opposé en compensation des créances d'un montant total supérieur.

3.2 Avant de traiter les griefs relatifs à ces créances, il est rappelé que le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge, à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédance existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédance peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (arrêt du Tribunal fédéral dans les causes 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf.).

4.

4.1 L'appelante conteste le jugement en tant qu'il refuse de reconnaître sa créance découlant d'une plus-value apportée au local commercial. Elle se plaint d'une appréciation erronée des faits ainsi que d'une violation du droit.

Elle reproche au premier juge d'avoir retenu que les travaux qu'elle a allégué avoir réalisés dans le local n'ont pas été effectués et encore moins réglés. Le magistrat aurait refusé à tort, car en violation de son droit à la preuve déduit de l'article 8 CC et sur la base d'une appréciation anticipée des preuves erronée, de donner suite à sa demande d'expertise y relative, qu'elle réitère dès lors en appel.

Les faits qu'elle entend prouver par ce moyen sont censés appuyer le grief pris d'une violation des articles 256 et 260a CO. Selon l'appelante, il n'est pas contesté que les locaux ont été « remis à bail de manière brute », soit dans un état non conforme à l'affectation qu'elle en projetait. Le premier juge ne pouvait, sauf à violer l'article 256 CO, considérer qu'elle avait renoncé, au terme du contrat, à se prévaloir de l'état dans lequel

le local lui avait été remis et qu'elle ne pouvait dès lors prétendre à une indemnisation pour les travaux effectués. Comme locataire, elle devait impérativement procéder à des aménagements, ce à quoi elle s'est employée. La bailleresse ne s'en est au demeurant pas plainte puisque, même en se rendant sur place, elle n'a pas émis d'objections quant aux travaux réalisés (parois, revêtements de sols, etc.). Vu cette circonstance, le premier juge ne pouvait d'ailleurs pas écarter la créance au motif que la bailleresse n'avait pas consenti par écrit aux travaux. L'appelante ajoute que les factures produites, d'un montant total de plus de 60'000 fr., démontrent l'existence d'une plus-value considérable au sens de l'article 260a CO, le montant investi équivalant à plus de 11 mois de loyer. Selon elle, le premier juge était d'autant plus malvenu de nier la plus-value qu'il a refusé de mettre en œuvre l'expertise requise sur ce point.

4.2 Conformément à l'article 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf.).

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti par l'article 29 al. 2 Cst. féd. ; il se déduit également de l'article 8 CC et trouve désormais une consécration expresse à l'article 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige (ATF 140 I 99 consid. 3.4 ; 133 III 295 consid. 7.1 ; 129 III 18 consid. 2.6). En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 129 III 18 consid. 2.6).

Il n'y a pas de motif d'administrer des preuves lorsqu'il n'y a pas d'allégués suffisants. La procédure probatoire n'a pas pour fonction de remplacer ou de compléter des allégués déficients ; au contraire, les faits juridiquement pertinents doivent être allégués de manière suffisamment concluante pour permettre non seulement de statuer sur l'existence de la prétention soulevée, mais pour qu'en cas de contestation, la preuve

puisse également en être administrée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2015 du 28 janvier 2016 consid. 2.4).

4.3

4.3.1 Selon l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état. La chose est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise, ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en considération de son droit de recevoir la chose dans un état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépend des circonstances du cas concret ; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1).

L'attitude du locataire lors de la remise de la chose (« état des lieux d'entrée ») permet, avec d'autres critères, de définir l'usage convenu des locaux : une absence de réaction peut être interprétée comme l'admission d'un état des locaux conforme à l'usage convenu. La règle n'est cependant pas absolue : d'une part, le code n'impose pas au locataire un avis de défaut immédiat ; d'autre part, la loi ne présume plus que le locataire a reçu la chose en bon état (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, 2021, n. 3 ad art. 256 CO).

4.3.2 Les parties peuvent conclure un contrat de bail portant sur des locaux bruts ou « nus » (« *Rohbaumiete* »). Un tel bail, qui est courant pour les locaux commerciaux, prévoit la remise par le bailleur des locaux à l'état brut, à charge pour le locataire d'effectuer les travaux d'aménagement nécessaires. Il est atypique dans la mesure où, en principe, la délivrance de la chose louée dans l'état approprié à l'usage convenu suppose que les locaux soient aménagés de manière à être utilisables par le locataire dans le but prévu dans le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

Si l'état dans lequel le local « nu » doit être délivré n'a pas été précisé dans le contrat, le locataire doit pouvoir attendre du bailleur un local muni de l'équipement standard de base (parois nues ainsi que les infrastructures nécessaires, tels que l'accès au bâtiment, l'escalier, l'ascenseur, les conduites d'eau, d'électricité et de gaz, les lignes téléphoniques) et utilisable dans le but visé (KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur

le droit du bail commercial, *in* 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 8 sv. ; cf., ég., HIGI/BÜHLMANN, Commentaire zurichois, 2019, n. 35 ad art. 256 CO).

L'admission des baux de locaux bruts oppose deux théories, celle de la compensation et celle de l'usage. Selon la première, la partie locataire doit obtenir une compensation suffisante pour éviter la nullité du bail au sens de l'article 256 al. 2 CO. Selon la seconde, le bail est admissible en ce sens que la chose louée correspond à l'état approprié selon l'usage convenu par les parties (GANDOY, Le droit d'enlèvement face à l'indemnité apportée pour la plus-value apportée à la chose louée, *in* Newsletter Bail-ch, avril 2021 ; sur les partisans de l'une et l'autre théorie et sur les conséquences de l'application de chacune d'elles, voir *infra*, consid. 4.2.2.3).

4.3.3 Selon l'article 260a al. 3 CO, si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value ; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées. Le droit à l'indemnité naît dès la fin du contrat de bail.

Par « fin du contrat de bail », il faut entendre le moment où il doit être dissous, par résiliation (terme de résiliation), par écoulement du temps (dernier jour d'un contrat de durée déterminée) ou convention des parties. Ce moment est déterminant pour apprécier si le locataire a droit à une indemnité selon l'article 260a CO. Le moment où le locataire a achevé les travaux, celui où le congé a été signifié, ou encore celui où le locataire a restitué les locaux (lequel peut être postérieur à la fin du contrat de bail) ne sont pas pertinents (arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 5.2).

Le locataire peut prétendre à l'indemnité aux trois conditions cumulatives suivantes : il a procédé à des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée ; le bailleur a consenti à ces travaux par écrit ; à la fin du bail, la chose présente, du fait de ces travaux, une plus-value considérable (LACHAT/BOHNET, n. 5 ad art. 260a CO). Lorsque le bailleur n'a pas consenti par écrit aux travaux, le locataire n'a droit à aucune indemnité, même lorsque la remise en état de la chose n'a pas été demandée. En revanche, lorsque l'accord écrit autorisait les travaux mais prévoyait la remise des locaux dans l'état antérieur, le bailleur qui a concrètement renoncé à cette dernière peut être tenu au paiement d'une indemnité (BÄTTIG, *in* SVIT-Kommentar, 2025, n. 87 ad art. 260-260a CO ; LACHAT/BOHNET, n. 6 ad art. 260a CO ; WEBER, Commentaire bâlois, 2020, n. 5 ad

art. 260a CO). Le fardeau de la preuve de la plus-value apportée appartient au locataire (HIGI/WILDISEN, Commentaire zurichois, 2019, n. 62 ad art. 260a CO).

En cas de contrat portant sur des locaux bruts, le locataire ne peut, selon la théorie de la compensation, prétendre à une indemnité au sens de l'article 260a CO que pour les aménagements qui ne sont pas nécessaires à la destination convenue. Les aménagements nécessaires doivent, eux, faire l'objet d'une compensation, par le bailleur, en application de l'article 256 CO (GANDOY, op. cit. ; parmi les partisans de cette théorie : HULLIGER, *in* Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2023, n. 7 ad art. 256 CO ; LACHAT/BOHNET, n. 10 ad art. 256a CO ; WEBER, n. 6a ad art. 256 CO ; HIGI/WILDISEN, n. 4 ad art. 260a CO). Celle-ci peut prendre la forme d'un loyer réduit (l'investissement ayant été pris en compte dans la fixation de celui-ci), d'une indemnité correspondant au remboursement du coût des travaux ou d'un allongement de la durée du bail pour permettre au locataire d'amortir ses investissements (HULLIGER, loc. cit. ; LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer* 2019, p. 264).

Pour les partisans de de la théorie de l'usage, en revanche, seul entre en compte l'article 260a CO, applicable par analogie (GANDOY, op. cit. ; parmi les partisans de cette théorie : GIAVARINI, SVIT-Kommentar, 2025, n. 60 ad art. 256 CO ; CARRON, *Le bail de locaux nus ou bruts [Rohbaumiete]*, in 20e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2018, en particulier p. 99 ss , GIGER, Commentaire bernois, 2015, n. 90 ss ad. 256 CO), étant précisé que les simples aménagements du locataire, nécessaires à l'affectation convenue, ne relèvent pas de rénovations ou de modifications au sens de l'article 260a CO (CARRON, op. cit., p. 109, 130 et 131) et qu'ils doivent être financés par le locataire lui-même (CARRON, op. cit., p. 117 ss).

4.4

4.4.1 En l'occurrence, la locataire a, en première instance, allégué que le « bail à loyer ne prévoyait aucunement une remise des locaux 'bruts' » (all. no 77, dos. p. 99) et que « [l]e local sis à Route des G _____ devait par conséquent être remis dans un état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée » (all. no 78, dos. p. 99). Elle répète le premier de ces allégués dans son mémoire d'appel (all. no 30), dans un chapitre intitulé « FAITS ». Cela étant, premièrement, on ne saurait tenir compte des allégués présentés dans ledit chapitre, puisqu'ils consistent en un propre exposé de l'appelante - irrecevable -, et non en une critique circonstanciée des faits retenus par le premier juge. En outre, il ressort de la motivation de son appel qu'elle admet qu'un contrat de bail peut porter sur des locaux bruts (ou nus) et que tel a été le cas en l'occurrence. Elle n'a du reste pas allégué, ni *a fortiori* établi, qu'elle avait, lors de la

remise du local, voire peu après celle-ci, signalé à la bailleuse que l'objet remis n'était pas conforme à ce qui était convenu.

On doit en effet considérer, même si le contrat ne l'indique pas expressément, que le bail porte sur des locaux bruts (ou nus), dans la mesure où c'est un local dépourvu de tout aménagement qui a été remis. Cela étant, la locataire n'a pas prétendu que, pour l'usage qu'elle voulait en faire, des aménagements particuliers étaient nécessaires. Elle y exploitait un magasin d'exposition (show-room) de fournitures diverses pour l'aménagement intérieur de bâtiments, de sorte qu'il est probable que le besoin d'installations fixes était peu important. Force est de constater que les parties n'ont pas prévu de réglementation relativement aux aménagements à effectuer le cas échéant pour rendre le local utilisable au regard de l'activité prévue. Elles n'ont adopté des règles que pour d'éventuelles « modifications » ou « rénovations » du local (cf. *supra*, consid. B).

4.4.2 En tant qu'elle invoque, à l'appui de sa prétendue créance, aussi bien l'article 256 CO que l'article 260a CO, l'appelante semble hésiter entre indemnité due en raison de travaux nécessaires à l'affectation convenue, qui repose sur la théorie de la compensation, et créance découlant d'une plus-value apportée au bien, envisageable autant en vertu de cette dernière théorie que de la théorie de l'usage.

Il n'est pas nécessaire de décider s'il faut se rallier à l'une ou l'autre théorie. En l'occurrence, comme on va le voir, l'appelante a échoué à démontrer son droit à toute indemnisation, quel qu'en soit le fondement.

4.4.3 A supposer la théorie de la compensation applicable, il faut déterminer si les travaux litigieux étaient nécessaires à la destination convenue. En pareille hypothèse, ils devaient faire l'objet d'une compensation en application de l'article 256 CO. Celle-ci peut avoir consisté en un loyer réduit. A défaut, elle peut prendre la forme d'une indemnité correspondant au coût des travaux.

4.4.3.1 La locataire n'a que sommairement allégué la nature des travaux qu'elle aurait entrepris. Elle les a décrits de la façon suivante.

- « A la remise du local sis route des G _____, les murs et les sols de ce dernier étaient bruts de sorte que des travaux ont été indispensables pour l'exercice de l'activité par la locataire à savoir l'exploitation d'un magasin-exposition de fournitures diverses pour l'aménagement intérieur des bâtiments. » (all. 73, dos., p. 98)

- « Pour aménager le local sis à Routes des G _____, la société X _____ Sàrl avait effectué des travaux à hauteur de Fr. 35'497.90 pour le matériel et la main d'œuvre pour le masticage, la couche d'accrochage, la peinture trois couches ainsi que la tapisserie » (all. 74, dos. p. 98) ;
- « Les sols avaient été peints et ces travaux ont eu un coût de Fr. 20'161.45 pour la couche primaire, la peinture pour sols ainsi que les joints en silicone. » (all 75, dos. p. 99) ;
- « En date du 19 juillet 2020, des travaux avaient été effectués à hauteur de Fr. 6300.45 pour une pose de plâco RIGIPS ainsi que la pose de baguettes, le masticage, le lissage, la pose de treillis aux joints pour appliquer une peinture de finition. » (all 76, dos. p. 99).

Par addition des trois montants précités, elle a allégué qu'elle avait « déboursé » 61'959 fr. 80 pour l'aménagement du local (all. 80, dos. p. 99), la « plus-value » pour le bailleur pouvant être estimée à 40'000 fr. (all. 81, dos. p. 99), montant compensant la « créance qu'elle doit à Y _____ AG de Fr. 22'400.- » (all. 92, dos. p. 99). L'ensemble de ces allégués ont été contestés par la partie bailleresse.

4.4.3.2 A l'appui de ces faits, la partie locataire a requis - et obtenu - l'audition de K _____ en qualité de témoin. Celle-ci, qui a commencé à travailler en qualité d'employée pour X _____ Sàrl « peu avant l'été 2018 » et y a œuvré jusqu'au 31 décembre 2021 (R ad Q29, dos. p. 323), a déclaré que les sols avaient effectivement été peints, avant qu'elle n'arrive. Elle n'était pas en mesure de confirmer le montant de 20'161 fr. 45 figurant sur la facture de I _____ (R ad Q42, dos. p. 324). Elle ne s'est pas exprimée sur la deuxième facture de cet entrepreneur relative à la peinture des murs et à la tapisserie. La pose de « plâco Rigips », de baguettes, de masticage, de lissage, de pose de treillis, pour une valeur de 6300 fr. 45, « ne [lui] di[sait] rien » (R ad Q43, dos. p. 325). Cela étant, à son avis, la société avait dépensé « même plus » que le montant de 61'959 fr. 80, puisqu'il y avait eu « la mise en place », « beaucoup de matériel d'exposition », « entre les murs, le sol, l'aménagement d'un bureau » ; en effet, à la base, le local était nu (R ad Q46, dos. p. 325). Les déclarations de l'intéressée peuvent être tenues pour crédibles et tendent à confirmer que les sols avaient été peints, à tout le moins.

4.4.3.3 La locataire a également requis l'administration d'une expertise, destinée à établir la valeur des travaux effectués. Dans son ordonnance de preuves du 7 février 2023 (dos. p. 276 ss), le premier juge a admis ce moyen, pour les allégués 73 à 76 et 80 à 82. Par ordonnance du 6 juin 2023 (dos. p. 328), il est revenu sur sa décision. Il a considéré que, dans la mesure où les locaux avaient été libérés au 31 décembre 2023 (*recte* : 2021) et vu le temps écoulé, les lieux avaient forcément subi des modifications,

de telle sorte qu'il n'était plus envisageable de mettre en œuvre l'expertise requise. En outre, dans deux procédures parallèles, X _____ Sàrl avait allégué ne pas devoir payer la facture de J _____ Sàrl du 19 juillet 2020 (C _____ C1 21 172), respectivement avait conclu au rejet de l'action intentée par I _____ (C _____ C1 20 142). Dans cette dernière procédure, E _____ avait contesté que des travaux aient été réalisés par I _____ (R ad Q67 et Q70). Ainsi, on ne voyait pas en quoi pourrait bien servir une expertise des travaux prétendument réalisés, si ceux-ci n'avaient pas été effectués et encore moins payés.

Comme le fait valoir l'appelante, il ressort du jugement rendu le 21 juin 2022 dans la cause C _____ C1 20 142 l'ayant opposé à I _____ qu'elle n'a pas contesté que des travaux de peinture avaient été effectués. Elle s'y est bien plutôt élevée contre le montant facturé, disproportionné selon elle. Si elle a conclu au rejet de la demande, c'est également aux prétendus motifs que (1) I _____ s'était vu, en compensation de ces travaux, confier divers contrats d'entreprise et qu'il avait obtenu d'importants rabais lors de la construction de sa propre villa, (2) que ses travaux étaient entachés de défauts et (3) que les travaux de tapisserie et ceux mentionnés sur la facture relative à la peinture du sol avaient été exécutés par d'autres entreprises. C'est dire qu'on ne saurait déduire de cette procédure que des travaux de peinture n'ont pas été effectués. Le jugement du 21 juin 2022 précité a d'ailleurs rejeté la demande parce que l'entrepreneur n'a pu établir la valeur de sa prestation, dans l'impossibilité de mettre en œuvre une expertise. S'agissant des travaux de juillet 2020, pour lesquels la locataire a produit une facture de J _____ Sàrl, elle ne conteste pas qu'elle avait, dans la procédure y relative, allégué ne pas devoir la payer. On ignore toutefois les motifs de cette position. C'est dire que, à nouveau, on ne peut déduire du peu qu'on connaît de la procédure judiciaire concernée (singulièrement ce qu'en a dit le premier juge dans son ordonnance du 6 juin 2023 refusant la mise en œuvre de l'expertise) que les travaux en question n'ont pas été effectués.

Cela étant, l'appelante ne conteste pas la motivation alternative du premier juge selon laquelle il n'est plus possible de mettre en œuvre l'expertise requise, compte tenu de ce que les locaux ont subi des modifications. Il ressort de la déposition de D _____ que les locaux qu'occupaient X _____ Sàrl ont été reloués à une « brocante », laquelle a « dû refaire le sol vu son état, à sa charge » (R ad Q3, dos. p. 339). Il ne s'agit certes que d'une déclaration de partie, mais elle n'est pas démentie par les autres actes de la cause.

Par surabondance, une partie ne saurait exiger la mise en œuvre d'une expertise sur la base d'allégués aussi généraux que ceux formulés (reproduits *supra*). La locataire s'est en effet contentée de reprendre, presque mot pour mot, les descriptions figurant dans les factures. Or, le contenu de celles-ci est peu précis. Ainsi la facture relative aux revêtements des murs (dos. p. 108) n'indique-t-elle qu'une quantité d'heures effectuées (347 h), ainsi que le coût global du matériel, de 5200 fr. (« 1 bloc »). Rien n'est dit sur les surfaces concernées, en particulier sur celles qui auraient été couvertes de peinture et celles qui auraient été garnies de tapisserie. Quant à la facture de J _____ Sàrl, datée du 19 juillet 2020, relative à la pose de « plâco Rigips », elle indique uniquement un nombre d'heures (90 heures). Rien n'est mentionné sur les surfaces concernées. Par ailleurs, on y lit que le « plâco » était « prêt pour appliquer une peinture de finition ». La locataire n'a pas allégué avoir terminé cet aménagement en appliquant une ou plusieurs couches de peinture. On ignore, en outre, si ce travail a concerné des parois du local ou d'éventuelles cloisons qui auraient pu être retirées dans l'intervalle. On rappelle, en outre, qu'elle s'est opposée aux prétentions des entrepreneurs concernés dans les procédures introduites par ceux-ci ; elle a contesté le bien-fondé des factures de I _____ à tout le moins. En pareil contexte, il est pour le moins étonnant que la locataire ait, pour tout allégué, repris leur contenu.

En outre et quoi qu'il en soit, l'expertise réclamée n'aurait servi qu'à démontrer la valeur des travaux effectués, respectivement leur valeur résiduelle. Or, il importait de démontrer que les travaux étaient nécessaires pour rendre le local conforme à l'usage convenu. Certes, ceux qui ont fait l'objet des factures de l'entreprise de I _____ auraient été réalisés en 2017, soit durant la première année du bail, ce dont on pourrait, à première vue, déduire leur caractère nécessaire. D _____ a toutefois déclaré que le sol était en béton lissé (R ad Q3, dos. p. 339) et que « il n'y avait pas besoin de faire des transformations. Il y a beaucoup de commerces qui travaillent, de nos jours, directement sur le béton lisse » (R ad Q10. dos. p. 341). S'agissant des parois, qui auraient été en partie couvertes de peinture et en partie garnies de tapisserie, on ignore, faute notamment d'allégations, comment elles se présentaient précisément à la remise du local commercial. En l'absence d'allégués sur la nature exacte des travaux et sur les surfaces (m²) concernées, on ne peut exclure qu'il se soit agi de purs travaux d'agrément, répondant aux goûts de la locataire. Ils pourraient aussi avoir été entrepris essentiellement à des fins d'exposition/présentation pour les clients, et avoir ainsi éventuellement fait l'objet de modifications en cours de bail. S'agissant de la pose de « plâco RIGIPS » (et autres travaux accessoires), elle a apparemment été réalisée en

2020, soit plus de trois ans après la prise de possession de local, ce qui jette d'emblée et en soi un doute sur son caractère nécessaire.

Il s'ensuit que, même si une expertise pouvait encore être administrée et qu'elle l'était effectivement, son résultat serait impropre à démontrer que les travaux concernés ont revêtu un caractère nécessaire au regard de la destination convenue du local. C'est dire que la décision du premier juge de refuser la mise en œuvre de ce moyen était justifiée, et qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner en appel.

4.4.3.4 Il reste à relever que, même si les travaux en question devaient être considérés comme nécessaires à l'usage convenu, la locataire n'a pas au moins prétendu que le montant du loyer était excessif si aucune indemnisation n'était due, en d'autres termes que le loyer n'avait pas tenu compte des investissements qu'elle aurait à consentir.

4.4.3.5 En définitive, l'appelante n'a pas démontré qu'elle dispose d'une créance fondée sur l'article 256 CO.

4.4.4 Il convient désormais de déterminer si l'appelante est titulaire d'une créance découlant d'une plus-value apportée au bien, fondée sur l'article 260a CO, disposition applicable au moins par analogie.

4.4.4.1 On a vu, ci-avant, qu'il était exclu de mettre en œuvre une expertise des travaux sur la base des allégués particulièrement sommaires de la partie locataire. Ceux-ci sont d'autant moins suffisants si l'on considère qu'ils sont formulés à l'appui d'une prétention découlant d'une plus-value. En effet, ce qui importe, dans ce cadre, c'est l'état dans lequel le local est restitué à la fin du contrat. Il est indifférent qu'un locataire ait effectué tels ou tels travaux/aménagements s'il a, par exemple, supprimé ceux-ci dans l'intervalle. C'est dire qu'il incombait à la partie locataire d'alléguer les travaux relatifs aux aménagements qui subsistaient en fin de bail et qui se trouvaient dans un état susceptible de créer une plus-value. Il est d'emblée douteux qu'une peinture au sol, appliquée dans une halle commerciale, par un locataire s'adonnant à l'exposition de fournitures pour l'intérieur de bâtiments, soit encore, quelque cinq ans après les travaux y relatifs, dans un état remarquable. Selon les déclarations de D _____ qu'on a mises en évidence *supra* (consid. 4.4.3.3 [troisième paragraphe]), le locataire suivant a dû refaire le sol, qui était endommagé. A l'appui d'un allégué selon lequel le sol, les murs et les parois du local ont subi de nombreuses déprédations, la partie bailleuse a par ailleurs déposé des photographies, datées du 31 décembre 2021, démontrant notamment des trous dans le sol et les parois (dos. p. 183 ss). La locataire s'est

contentée de contester l'allégué en question, sans remettre en question les photographies produites, dont le contenu est pourtant éloquent.

Quoi qu'il en soit, une expertise aurait certes permis de déterminer l'ampleur des travaux effectués et leur valeur, respectivement leur valeur résiduelle. Cela étant, le droit à l'indemnité dépend également de l'utilité des travaux pour le bailleur. Or, la locataire n'a rien allégué à cet égard. Il n'est pourtant pas évident que les travaux prétendument exécutés étaient, en soi, susceptibles de créer une plus-value, étant rappelé que ne sont pas visés les investissements qui concernent uniquement les besoins propres du locataire et qui ne représentent donc qu'une plus-value subjective (arrêt du Tribunal fédéral 4A_578/2014 du 27 mars 2015). La défenderesse n'a en particulier pas formulé d'allégations relatives au loyer convenu avec le nouveau locataire, élément qui aurait pu, le cas échéant, participer à démontrer l'existence d'une plus-value. Nonobstant l'absence d'allégations, elle a fait interroger D _____ sur ce point. Celui-ci a déclaré que les locaux étaient loués actuellement « pratiquement au même prix », précisant qu'il n'avait « pas le chiffre en tête » (R ad Q15, dos. p. 341). Ces déclarations plaident en défaveur de l'existence d'une plus-value.

Il s'ensuit que, même si une expertise pouvait encore être administrée et qu'elle l'était effectivement, la plus-value, dont on rappelle qu'elle doit être considérable, ne pourrait encore être démontrée. C'est dire que la décision du premier juge de refuser la mise en œuvre de ce moyen était justifiée, et qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner en appel.

On note que la locataire n'a pas assisté à l'état des lieux de sortie. E _____ a déclaré qu'elle avait « laissé [son avocat] faire le nécessaire » (R ad Q24, dos. p. 343), mais celui-ci n'y a pas représenté la société. Si la locataire entendait sérieusement faire valoir l'existence d'une plus-value, il est vraisemblable qu'elle s'y serait présentée et aurait cherché à faire figurer dans l'état des lieux les faits fondant sa prétention. La bailleuse a bien plutôt trouvé un local non entièrement vidé (photo en dos. p. 179), dans lequel était par ailleurs encore installé un podium d'exposition en béton, qu'elle fera elle-même éliminer (dos. p. 180) pour 1082 fr. 39 (dos. p. 181). Selon ses explications, D _____ a fait séquestrer une dizaine de palettes de matériel par l'office des poursuites, ce qui n'a « engendré que des frais », le matériel n'ayant « pas de valeur » (R ad Q16, dos. p. 341).

4.4.4.2 Les considérations qui précèdent dispensent de se prononcer sur la question du défaut de consentement écrit de la bailleuse aux prétendus travaux - celui-ci étant une exigence de l'article 260a CO - et de l'argument élevé par l'appelante pour

contourner cet obstacle, soit le fait que la bailleuse était au courant des travaux concernés, auxquels elle ne s'est pas opposée.

4.5 On doit constater, en définitive, que la locataire a échoué à démontrer qu'elle dispose d'une créance compensante découlant des travaux qu'elle aurait effectués dans le local durant le contrat de bail.

5.

5.1 L'appelante critique ensuite le jugement en tant qu'il écarte sa créance en réduction de loyer découlant d'un défaut d'étanchéité, qu'elle a également opposée en compensation.

Elle conteste l'appréciation du premier juge selon laquelle elle n'a pas avisé la bailleuse du défaut concerné. Le magistrat aurait « balayé » les déclarations du témoin K _____. Celle-ci a pourtant œuvré pour l'entreprise de l'été 2018 au 31 décembre 2021 et n'en était dès lors plus l'employée à la date de son audition. Sa crédibilité ne pouvait ainsi être remise en cause. Au demeurant, plaide l'appelante, D _____ a reconnu qu'il était possible que la précitée lui ait envoyé des messages « par rapport à cela ». La bailleuse était ainsi consciente de la situation, mais elle entendait que la locataire s'adresse directement à l'entreprise H _____ SA ; à tort, toutefois, puisque cette entreprise n'œuvrait plus sur le toit et qu'elle n'était pas tenue par un contrat d'entretien.

Selon l'appelante, il s'agit d'un défaut justifiant une réduction de loyer à concurrence de 10 % et « ce à tout le moins en application de l'art. 42 du Code des Obligations », sur les 45 mois qu'a duré le bail, cette réduction se justifiant en raison « de la problématique des infiltrations d'eau, mais également du surcoût que de tels défauts engendrent en particulier l'hiver. En effet, un défaut d'étanchéité laissant s'écouler de l'eau laisse bien évidemment passer l'air froid l'hiver ce qui entraîne de facto une augmentation des frais de chauffage pour réchauffer une pièce non étanche ».

5.2

5.2.1 Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent notamment au locataire le droit à une réduction du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO, art. 259d CO). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement. Le défaut grave exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur. La gravité du défaut peut également résulter de la durée

de l'entrave. La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier ; elle est proportionnelle au défaut (art. 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral. Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 5.1 et les réf.).

Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). Il convient de réserver l'article 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4), la protection de la confiance légitime du bailleur pouvant exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi ; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination. Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.2). Le locataire assume (CC 8) le fardeau de la preuve du défaut et de sa connaissance par le bailleur (LACHAT/BOHNET, n. 5 ad art. 259d CO).

5.2.2 Selon l'article 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute. La faute peut intervenir au

stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut. Le bailleur répond par ailleurs de la faute de ses auxiliaires. En fonction des circonstances, le bailleur peut s'exculper en démontrant qu'il n'avait pas connaissance du défaut. Plusieurs auteurs soulignent l'importance que revêt l'avis des défauts du locataire dans ce contexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les réf.).

5.3 En l'occurrence, il n'est pas contesté que, durant les étés 2017 et 2018, de violents orages ont provoqué des infiltrations d'eau dans la toiture de la halle commerciale. Des travaux ont été entrepris par l'entreprise H _____ SA pour y remédier, qui ont été effectués entre le 1^{er} mars 2018 et le 31 octobre 2018.

Selon les faits retenus par le premier juge, les problèmes d'étanchéité n'auraient pas perduré au-delà de la fin des travaux précités. L'appelante, comme on l'a vu, se fonde sur les déclarations de son ancienne employée, K _____, pour contester cette appréciation. Celle-ci, en effet, a déclaré que les désagréments, qui survenaient en cas de pluie, étaient récurrents jusqu'à la fin du bail, et qu'ils s'étaient encore produits le 14 décembre 2021, lors du déménagement ; elle en avait systématiquement avisé D _____ par email (R ad Q37 et Q39, dos. p. 324). Que les prétendus emails n'aient pas été produits ne sauraient, en soi, mettre en doute la crédibilité de ce témoin. Leur absence au dossier ne signifie pas, en effet, qu'ils n'ont pas existé. D _____ a d'ailleurs confirmé qu'il était possible que des emails y relatifs lui aient été envoyés. C'est à juste titre, cela étant, que le premier juge ne s'est pas satisfait des déclarations de ce témoin sur le fond du problème. Celles-ci se heurtent en effet aux explications de L _____, selon lesquelles, après les travaux de 2018, la société H _____ SA n'a « plus envoyé d'ouvrier sur le toit pour réparer quelque chose ». Lorsque l'entreprise est retournée pour des contrôles, notamment lorsque D _____ avait signalé de l'humidité, ils n'avaient « rien vu, ou alors c'était plus des problèmes de condensation » (R ad Q17, dos. p. 315). Les quelques photos et vidéos produites par la locataire et destinées à établir le défaut d'étanchéité - dont le contenu sera présenté *infra* - ne sont pas datées et ne sont dès lors pas de nature à démontrer la persistance du problème d'étanchéité après les travaux de 2018. Il est, en définitive, exclu de retenir que des infiltrations d'eau sont survenues au-delà d'octobre 2018.

Quoi qu'il en soit, le premier juge a considéré à juste titre que la locataire n'avait pas démontré avoir subi une quelconque restriction d'usage de la surface commerciale en raison du défaut d'étanchéité. L'appelante se réfère certes aux photographies et vidéos qu'elle a déposées en cause. Selon elle, ces moyens prouvent « à l'évidence d'importants problèmes d'infiltration d'eau avec les conséquences que tout un chacun

est en mesure, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie d'imaginer au sein d'une entreprise d'exposition qui occupe également du personnel d'administration et des ordinateurs ». Elle ne peut toutefois être suivie. Les cinq photographies (non datées) montrent quelques documents gondolés, ainsi que des récipients placés pour recevoir de l'eau s'écoulant du plafond. Quant aux deux vidéos produites en sus, également non datées, elles révèlent des gouttes d'eau qui tombent sur un bureau, vraisemblablement en provenance du plafond. Ces photographies et vidéos ne donnent à voir qu'un seul et même emplacement touché par les infiltrations d'eau, soit un bureau (au sens de meuble) utilisé par le personnel administratif. Si l'on ne peut nier les inconvénients que de tels écoulements sont, de façon générale, susceptibles d'engendrer, notamment s'ils atteignent du matériel informatique ou des documents, l'on ne peut pour autant admettre que la locataire a subi, en l'occurrence, une restriction d'usage du local suffisante ; d'autant que les quelques photographies et vidéos sont inaptes à démontrer la récurrence du problème, notamment sur toute la durée du bail. La locataire n'a pas prétendu, par exemple, qu'elle avait été contrainte de condamner une partie du local pour une période significative. Elle a certes allégué que la société a perdu toute une journée de travail lors de l'exécution des travaux de réparation de la toiture. Le premier juge a toutefois relevé que les déclarations de K _____ y relatives étaient contredites par les déclarations des professionnels en charge de la réparation, et l'appelante n'attaque pas cette appréciation.

Au demeurant, les désagréments évoqués par la locataire, soit, en particulier, la prétendue augmentation des frais de chauffage, donnent vraisemblablement droit à des dommages-intérêts au sens de l'article 259e CO plutôt qu'ils ne justifient une réduction du loyer. Quoi qu'il en soit, comme l'a relevé le premier juge, la locataire n'a pas prouvé l'augmentation des frais en question. Elle n'a pas non plus documenté ou établi d'une quelconque autre manière les dommages causés aux « matériels, meubles ordinateurs et tours des ordinateurs » évoqués par E _____ lors de sa déposition (R ad Q32, dos. p. 344).

En définitive, la locataire n'a pas prouvé son droit à une réduction du loyer de 10 %, encore moins pour toute la durée du bail, ni le droit à des dommages-intérêts, de manière à compenser la créance en paiement des loyers.

6.

6.1 Il suit de ce qui précède que le jugement doit être confirmé en tant qu'il condamne la partie locataire au paiement des loyers de janvier, février, novembre et décembre

2021, à concurrence de 22'460 fr. au total. Le montant et le point de départ des intérêts n'ont pas été contestés spécifiquement.

6.2 Dans son appel joint, la bailleresse demande que le jugement soit corrigé en ce sens que les loyers sont dus TVA en sus, comme le prévoit le contrat. Elle reproche au premier juge d'avoir « complètement éludé ce point ».

L'appelée par voie de jonction fait valoir à juste titre que la conclusion en question n'est pas motivée à satisfaction. En effet, le premier juge n'a pas « éludé » ce point. Il a bien plutôt, au terme du considérant 9b de son jugement, refusé d'octroyer la TVA au motif que la bailleresse avait omis de chiffrer, dans ses conclusions, le montant exact réclamé à ce titre. Il s'est référé à l'article 85 al. 1 CPC. Faute de critique à l'encontre de ces considérations, l'appel joint doit être déclaré irrecevable.

7.

7.1 Il suit de ce qui précède que l'appel principal doit être totalement rejeté et l'appel joint être déclaré irrecevable.

7.2 Il n'y a pas lieu de rediscuter la répartition ni la quotité - non contestée - des frais de première instance, qui n'ont pas été subsidiairement contestés.

Le jugement entrepris est donc intégralement confirmé (art. 318 al. 1 let. a CPC).

7.3 Compte du sort réservé à l'appel et à l'appel joint, les frais de seconde instance doivent être supportés par l'appelante principale et appelée par voie de jonction à hauteur de 90 % et par son adverse partie à concurrence de 10 % (art. 106 al. 1 CPC).

7.3.1 Au vu de la valeur (encore) litigieuse en appel (22'460 fr. [sans la TVA]), de l'ampleur ordinaire de la cause et de son degré usuel de difficulté, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 et 2 LTar), l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est arrêté à 1400 fr. (art. 16 al. 1 et 19 LTar). Vu la clé de répartition arrêtée *supra*, X _____ Sàrl supporte le montant de 1260 fr. et Y _____ SA celui de 140 francs. Celle-ci paiera dès lors à celle-là un montant de 140 fr. à titre de remboursement d'avance (cf. art. 111 aCPC, applicable en vertu des art. 404 al. 1 CPC et 407f CPC *a contrario*).

7.3.2 Compte tenu des mêmes critères et de l'activité utilement exercée cénans par les mandataires des parties, qui a été globalement similaire, vu par ailleurs les articles 27, 29, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar, leurs pleins dépens sont arrêtés à 2000 francs. Eu

égard à la clé de répartition déterminante et après compensation, X _____ Sàrl versera à Y _____ SA un montant de 1600 fr. débours et TVA inclus, à titre de dépens de seconde instance.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel principal est rejeté et l'appel joint est irrecevable ; en conséquence, il est statué :

1. L'action en paiement formée par Y _____ SA le 16 décembre 2021 est partiellement admise.
2. X _____ Sàrl versera à Y _____ SA les montants suivants :
 - 11'230 fr., avec intérêt à 5 % dès le 15 janvier 2021 ;
 - 11'230 fr., avec intérêt à 5 % dès le 15 novembre 2021.
3. L'opposition formée au commandement de payer n° 5177744 de l'office des poursuites de A _____ est définitivement levée à concurrence de 11'230 fr. avec intérêt à 5 % dès le 15 janvier 2021 et de 11'230 fr. avec intérêt à 5 % dès le 15 novembre 2021.
4. L'action en libération de dette introduite le 14 mars 2022 par X _____ Sàrl est très partiellement admise.
5. X _____ Sàrl ne doit pas à Y _____ SA le montant de 1728 fr. plus intérêts à 5 % dès le 1^{er} janvier 2021, les intérêts à 5 % sur le montant de 11'230 fr. du 1^{er} janvier 2021 au 14 janvier 2021 et les intérêts à 5 % sur le montant de 11'230 fr. du 1^{er} janvier 2021 au 14 novembre 2021.
6. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.
7. Les frais judiciaires de première instance, par 4500 fr., sont mis à raison de 3000 fr. à la charge de X _____ Sàrl et à raison de 1500 fr. à celle de Y _____ SA.

Les frais d'appel, par 1400 fr., sont mis à la charge de X _____ Sàrl à concurrence de 1260 fr. et à celle de Y _____ SA à hauteur de 140 francs.

8. X _____ Sàrl versera à Y _____ SA une indemnité de 3800 fr. à titre de dépens pour l'ensemble de la procédure (première instance : 2200 fr. ; appel : 1600 fr.).
9. Y _____ SA versera à X _____ Sàrl un montant de 140 fr. à titre de remboursement d'avance.

Sion, le 3 novembre 2025