

C1 19 45

JUGEMENT DU 18 JUIN 2020

Le juge du district de Sion

M. François Vouilloz, juge ; Me Mathilde Stuby, greffière ad hoc,

en la cause

X _____, demandeur, représenté par Maître M _____,

contre

Y _____ **SA**, défenderesse, représentée par Maître N _____.

(bail)

Procédure

A. Par demande en paiement du 26 février 2019, X _____, représenté par Me M _____, a ouvert action contre Y _____ SA, représentée par Me N _____, en concluant :

Préalablement

Déclarer la présente requête recevable.

II. Condamner Y _____ SA, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, à remettre à X _____ dans les trente jours l'ensemble des documents et titres, pièces comptables et fichiers informatiques se trouvant en sa possession ou qu'elle peut obtenir, portant sur la sous-location via le site Internet A _____ du studio sis à xxx à B _____ et les revenus y relatifs pour toute la durée du contrat de bail conclu, ainsi que tous les documents portant sur l'encaissement et le reversement des taxes de séjour à l'Office du tourisme.

III. Impartir un délai raisonnable à X _____ pour chiffrer sa demande une fois les documents et informations précités communiqués par Y _____ SA.

Principalement

IV. Condamner Y _____ SA à payer à X _____ le montant à chiffrer ultérieurement mais d'au minimum CHF xx'xxx.- avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 23 décembre 2015.

V. Lever définitivement l'opposition formée par Y _____ SA au commandement de payer, poursuite n° xxx, notifié par l'OFFICE DES POURSUITES DE C _____ le 25 octobre 2017, pour le montant à chiffrer ultérieurement mais d'au minimum CHF xx'xxx.- avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 23 décembre 2015.

VI. Dire que la poursuite n° xxx de l'OFFICE DES POURSUITES DE C _____ ira sa voie.

VII. Débouter Y _____ SA de toute autre ou contraire conclusion.

VIII. Condamner Y _____ SA au paiement de l'entier des frais de justice et au paiement d'une indemnité équitable à titre de dépens.

Le 28 février 2019, le tribunal a impartit un délai de 10 jours à Me M _____ pour le dépôt de l'avance et un délai de 20 jours à Me N _____ pour le dépôt de la réponse.

Le 4 mars 2019, M _____ a fait l'avance de 3'000 francs. Le 5 mars, puis le 11 mars 2019, Me N _____ a requis une prolongation de délai. Le délai a été prolongé au 13 avril 2019, comme requis.

Le 11 avril 2019, Me N _____ a conclu au rejet de la demande avec suite de frais et dépens.

Le 12 avril 2019, un délai de 20 jours a été imparti à Me M _____.

Le 20 mai 2019, Me M _____ a déposé sa réplique et a maintenu ses conclusions.

Le 3 juin 2019, sur proposition des avocats, les débats d'instruction ont été fixés au 17 septembre 2019.

B. Lors des débats d'instruction du 17 septembre 2019, les parties ont notamment proposé leurs moyens de preuve. Me D _____ a soulevé un incident. Le 18 suivant, le tribunal lui a imparti un délai de 10 jours pour le formuler par écrit.

Par décision du 22 octobre 2019 (C3 19 23), le tribunal a notamment prononcé :

1. La requête formulée par X _____ tendant à la production par Y _____ SA de la liste des personnes ayant séjourné dans le studio avec mention de la durée desdits séjours est admise.
2. La requête formulée par X _____ tendant à la production par Y _____ SA des noms et adresses des propriétaires des biens immobiliers sis à la rue xxx, à B _____, et à la rue xxx, à B _____, est rejetée.
3. Le tribunal prononce l'ordonnance de preuves suivante : (...)
4. Les frais du tribunal, par xxx fr. sont mis à la charge des parties par moitié chacune, chaque partie supportant pour le surplus ses propres frais d'intervention.

C. Le 11 novembre 2019, le tribunal a requis des documents auprès de l'office du tourisme de B _____. Le 12 novembre 2019, l'office a déposé des décomptes (xxx, à B _____). Le 19 novembre, X _____ a déposé l'avance de xxx francs. Le 22 novembre 2019, Me M _____ a déposé les questionnaires. Le 22 novembre 2019, Me N _____ a déposé les questionnaires et des pièces.

Le 19 décembre 2019, sur propositions des avocats, la séance d'audition a été fixée au 12 février 2020.

Le 3 février 2020 (date reportée du 6 janvier, puis du 20 janvier), E _____ a été entendue par le tribunal de F _____.

Lors de la séance du 12 février 2020, le témoin G _____ et les parties X _____ et H _____ ont été entendus.

Le 17 février 2020, Me M _____ a requis une prolongation de délai ; le délai a été prolongé de 10 jours.

Le 5 mars 2020, Me M _____ a déposé ses conclusions chiffrées :

I. Condamner Y _____ SA à payer à X _____ le montant de CHF xx'xxx.- avec intérêts à 5% l'an dès :

- le 1^{er} mars 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} avril 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mai 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} juin 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} juillet 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} août 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} septembre 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} octobre 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} novembre 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} décembre 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} janvier 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} février 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mars 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} avril 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mai 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} juin 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} août 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} octobre 2016 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} novembre 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} décembre 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} janvier 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} février 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mars 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} avril 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mai 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} juillet 2017 pour le montant de CHF xxx

II. Lever définitivement l'opposition formée par Y _____ SA au commandement de payer, poursuite n° xxx notifié par l'OFFICE DES POURSUITES DE C _____ le 25 octobre 2017, pour le montant de CHF xx'xxx avec intérêts à 5% l'an dès :

- le 1^{er} mars 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} avril 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mai 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} juin 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} juillet 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} août 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} septembre 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} octobre 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} novembre 2015 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} décembre 2015 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} janvier 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} février 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mars 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} avril 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} mai 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} juin 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} août 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1^{er} octobre 2016 pour le montant de CHF x'xxx
- le 1^{er} novembre 2016 pour le montant de CHF xxx

- le 1er décembre 2016 pour le montant de CHF xxx
- le 1er janvier 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1er février 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1er mars 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1er avril 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1er mai 2017 pour le montant de CHF xxx
- le 1er juillet 2017 pour le montant de CHF xxx

III. Dire que la poursuite n° 644839 de l'OFFICE DES POURSUITES DE C _____ ira sa voie.

IV. Débouter Y _____ SA de toute autre ou contraire conclusion.

V. Condamner Y _____ SA au paiement de l'entier des frais de justice et au paiement d'une indemnité équitable à titre de dépens.

Le 23 mars 2020, dans le délai imparti, Me M _____ a indiqué vouloir plaider la cause. Le 25 mars 2020, Me N _____ a indiqué vouloir déposer des conclusions écrites. Le 26 mars 2020, le tribunal a imparti un délai de 5 jours pour indiquer les disponibilités.

Le 3 avril 2020, sur proposition des avocats, les débats ont été fixés au 18 juin 2020.

D. Aux débats du 18 juin 2020, Me M _____ et Me I _____ ont maintenu leurs dernières conclusions.

I. Préliminairement

1. La valeur litigieuse, notamment déterminée par la demande, s'élevait initialement à xx'xxx francs. A la suite des débats d'instruction, elle est demeurée à xx'xxx fr. ; elle a par la suite passé à xx'xxx francs. Elle fonde la compétence du tribunal de district pour juger la présente affaire en première instance.

Le tribunal du for de l'immeuble loué est compétent pour connaître de l'action en paiement. La procédure simplifiée est applicable.

Le domicile élu du lieu de situation, à B _____ (pce 2, p. 4, n. 7), fonde encore la compétence du tribunal de céans. Partant, le tribunal de céans est compétent pour traiter de la présente affaire.

2. La maxime des débats est le pendant, en matière de rassemblement des faits, du principe de disposition. Il incombe dès lors aux parties, et non au juge, de réunir les éléments du procès. De manière générale, la procédure civile consacre la maxime éventuelle, qui notamment concentre l'allégation des faits et les preuves y relatives. Selon la maxime éventuelle, les parties ont le devoir d'invoquer tous les moyens simultanément même s'il n'est pas certain que tous seront utiles. A cet égard, la procédure civile continentale postule qu'au jour de la création du lien d'instance, les parties connaissent les faits et les preuves qui fondent leur prétention ou leur refus de céder à la prétention de la partie adverse. Le CPC ne remet pas en cause le principe de l'immutabilité de l'objet du litige (immutabilité factuelle du litige). La maxime éventuelle conduit les parties à présenter leurs prétentions ou leurs dénégations avec précision et rigueur. Le CPC a adouci la rigueur d'une stricte application de la maxime éventuelle, en prévoyant notamment la possibilité d'admettre des faits et des moyens de preuve nouveaux aux débats principaux (VOUILLOZ, La preuve dans le Code de procédure civile suisse, in PJA 2009 7, p. 830). Le CPC unifié prévoit le principe de la maxime des débats. Selon l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. En vertu de l'art. 55 CPC, la maxime des débats s'applique en principe ; les dispositions légales prévoyant la maxime inquisitoire sont réservées. Cela signifie ainsi qu'il incombe en principe aux parties d'alléguer et de prouver les faits à l'appui de leurs prétentions, sans que le juge ait à investiguer ou agir d'office et sans qu'il puisse retenir d'autres faits que ceux allégués et prouvés par les parties (HALDY, La nouvelle procédure civile suisse, n° 13 ad art. 55 CPC). Les faits allégués forment le complexe de faits sur lequel le juge doit se fonder.

Cette règle de forme a non seulement pour but de fixer de manière satisfaisante le cadre du procès et de permettre à chacune des parties de savoir quels faits elle doit contester et prouver, mais également d'assurer une certaine clarté de la procédure et, par-là, de contribuer à la résolution rapide du litige. Le juge ne peut pas se substituer aux parties et instaurer, de son propre chef, une procédure inquisitoriale. Les parties ont en effet la maîtrise de l'objet du litige. Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat: dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêt 5A_115/2012 du 20 avril 2012, consid. 4.5.2). S'agissant d'un avocat, le juge peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes. Le juge n'a en principe pas à suppléer au défaut de diligence de l'avocat. Cependant, la partie "mal" assistée ne doit pas être désavantagée par rapport à celle qui procède seule (arrêt 4D_57/2013 du 2 décembre 2013, consid. 3.2). Sauf fait notoire ou devoir d'interpellation du juge, le juge ne pourra pas prendre en considération des faits non allégués (CHAIX, op. cit., p. 118 s. n. 10). Le fardeau de l'allégation au sens objectif sanctionne l'absence, dans le procès, d'un fait ou l'absence d'un fait suffisamment motivé. Dans une telle situation, il ne sera pas pris en considération. Selon le fardeau de la preuve au sens subjectif, la partie qui déduit un droit en justice doit proposer l'administration de preuves à l'appui des faits qu'elle allègue. A défaut de réquisition, les preuves ne seront pas mises en œuvre. L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve dans les contestations soumises au droit civil fédéral (ATF 134 III 224 consid. 5.1 p. 231). Il garantit également le droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2. p. 24 s.). Conformément à l'art. 8 CC, le tribunal administre une preuve offerte régulièrement, dans les formes et dans les délais prévus par la loi de procédure, et portant sur un fait pertinent, régulièrement allégué selon le droit cantonal de procédure, pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 p. 195). Selon l'art. 8 CC, la partie qui n'a pas la charge de la preuve peut apporter une contre-preuve. Elle cherchera ainsi à démontrer des circonstances propres à faire naître chez le juge des doutes sérieux sur l'exactitude des allégations formant l'objet de la preuve principale. Pour que sa contre-preuve aboutisse, il suffit que la preuve principale soit ébranlée, de sorte que les allégations principales n'apparaissent plus comme vraisemblables (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 p. 89 ; 130 III 321 consid. 3.4 p. 326). L'art. 150 al. 1 CPC prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et non contestés.

Cela signifie notamment qu'un fait non contesté par la partie adverse est considéré comme admis, ce qui est la concrétisation de la maxime des débats. Le tribunal peut néanmoins administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté (HOFMANN/LÜSCHER, op. cit., p. 79). La partie qui supporte le fardeau de la preuve doit donc proposer l'administration de preuves à l'appui des faits qu'elle allègue (RVJ 2012 p. 244).

Eu égard au risque de cassation par le Tribunal fédéral, le droit d'être entendu (art. 53 CPC) est déterminant (arrêt 4A_558/2016 du 3 février 2017). Tel qu'il découle de l'art. 29 al. 2 Cst., il comprend, en particulier, le droit pour le justiciable de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise quant à sa situation juridique (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277).

II. Faits

A. X _____ est propriétaire et bailleur d'un studio à xxx, à B _____ (contrat de bail du xxx). A la suite du départ de l'ancien locataire, le studio a été offert à la location en mars 2014, pour un loyer mensuel de xxx fr., charges comprises (pce 1). Comme Y _____ SA a fait part de son intérêt à louer le studio, des discussions ont eu lieu entre J _____, alors administrateur unique de Y _____ SA, et X _____ (pce 2) (X _____, R. 5). Le nouvel administrateur H _____ n'a pas participé aux discussions, car il n'avait alors aucune relation avec J _____ (H _____, R. 18, 19). H _____ est administrateur depuis décembre 2016 (pce 2, extrait RC) ; il a succédé à K _____, qui lui-même avait succédé à J _____ (extrait RC). H _____ pouvait s'imaginer que l'administrateur d'alors, J _____, avait à l'époque informé X _____ (H _____, R. 27). À cette époque, le but social de Y _____ SA au Registre du commerce, avec son siège alors à L _____, était : «offrir et négocier des prestations de services personnalisées de premier ordre pour le compte de personnes physiques ou morales dans le domaine de xxx, services de relocation et immobilier» (pce 2). Dans le cadre des discussions préalables à la conclusion du contrat de bail, J _____ a indiqué au propriétaire qu'il souhaitait utiliser le studio comme «logement de fonction» pour y loger des employés de Y _____ SA (X _____, R. 5). Il n'avait jamais été question de sous-louer le

studio via « A _____ » ou de quelque autre manière que ce soit (X _____, R. 6).

Le 31 mars 2014, un contrat de bail à loyer pour habitation a été conclu entre X _____ et Y _____ SA, valablement engagée par J _____, à compter du 15 avril 2014, pour un loyer mensuel de xxx fr., charges comprises (pce 1). Il ne s'agissait pas d'un contrat de bail commercial, hôtelier ou touristique. Sous le chiffre 4.8 du contrat, intitulé «Sous-location (art. 262 CO)», il était indiqué : «Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO. Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours dès réception de la demande» (pce 1).

Selon E _____, à l'époque, Y _____ SA servait à faire de la location temporaire ou sur du long terme de logements pour des expatriés qui venaient s'installer en Suisse. Epouse de K _____, ancien administrateur, E _____ travaillait avec des sociétés internationales. On leur trouvait des logements à court ou long terme selon leur demande et leurs besoins. Ils étaient trois au sein de Y _____ SA, avec O _____ et P _____. O _____ s'occupait de la comptabilité, de la gestion et de l'administration. P _____ était l'assistant de E _____. Il s'occupait d'une partie de l'administration et du contact avec les clients. E _____ s'occupait des contrats de location et des états des lieux. E _____ s'occupait aussi de la gestion de la société et du service de conciergerie, du suivi des factures et de la recherche de nouveaux clients. Le bureau principal était à B _____. Il y avait une succursale à Q _____. E _____ s'occupait des clients internationaux depuis la succursale. E _____ se rendait à B _____ occasionnellement, soit environ une fois par semaine ou deux fois par mois suivant les plannings pour discuter avec O _____ de l'administration, de la comptabilité et de la gestion. E _____ a utilisé le logement lorsqu'elle venait à B _____ pour travailler (H _____, R. 21). Il est arrivé à E _____ de le louer à des clients de Y _____ SA via A _____ (E _____, R. 1). Certains clients sont venus via A _____ par rapport à l'annonce du site. Il y avait aussi des clients de Y _____ SA qui venaient à B _____ et _____ auxquels E _____ suggérait de passer via la plateforme A _____ pour des questions de

simplification et de comptabilité (E _____, R. 2). P _____ a parfois séjourné dans ce logement lors de ses séjours à B _____ (E _____, R. 3). Selon E _____, pour des questions de sécurité, le numéro de l'adresse n'est jamais indiqué sur les annonces. L'annonce a été mise au nom de E _____ pour des questions de commodités et pour se conformer aux autres annonces. E _____ était connue par son prénom au sein de Y _____ SA (E _____, R. 4). Tous leurs concurrents font la même chose ; c'est toujours la personne de contact qui met l'annonce, cela fait moins peur et c'est plus convivial pour le client. Le mari de E _____, K _____, était administrateur de Y _____ SA durant une année mais il ne l'est plus (E _____, R. 4). E _____ dit ne pas avoir mis une offre de location sur une autre plateforme que A _____. E _____ n'a pas de contact avec les administrateurs actuels de Y _____ SA ; elle n'est plus allée dans les locaux de Y _____ SA depuis début décembre 2017, à la suite d'un arrêt maladie ; elle a été licenciée le 30 avril 2019 ; elle n'a plus de contact avec qui que ce soit de Y _____ SA (E _____, R. complémentaires).

B. S'agissant des soupçons de l'existence d'une sous-location non autorisée, au début 2015, X _____ a constaté que la mention «xxx» était apposée sur la sonnerie du studio à l'entrée du bâtiment, ainsi que sur la boîte aux lettres et qu'un mur avait été repeint dans les locaux loués (pce 4). Suspectant une sous-location non autorisée, X _____ a requis de la locataire qu'elle lui communique l'identité de la sous-locataire «xxx», ainsi que les conditions de cette sous-location (pce 4). X _____ a également précisé que les éventuels travaux réalisés à l'intérieur des locaux n'avaient pas été autorisés et demandait que leur étendue lui soit précisée (pce 4).

Par réponse du 30 mars 2015, Y _____ SA a adressé à X _____ un courrier pour le rassurer (X _____, R. 8), en lui indiquant : «Nous vous confirmons donc que le bail relatif au studio a bien été conclu pour notre entreprise et qu'aucun contrat de sous-location n'a été établi. Le studio est utilisé comme appartement de fonction pour notre personnel et notre clientèle de passage en Valais. En ce qui concerne l'inscription «xxx», elle a été apposée sur l'interphone, la boîte aux lettres, ainsi que sur la sonnette du studio par fantaisie, elle est liée au prénom de notre responsable administrative et relations publiques, E _____ car c'est principalement elle, ou un membre de son team administration qui occupe le studio, d'où l'inscription [...]. Nous n'avons réalisé

aucun gros travaux de peinture dans le studio, hormis celui du petit muret décoratif d'entrée rouge ocre, qui ne correspondait malheureusement pas à l'ambiance de la nouvelle décoration, actuellement peint en noir brillant pailleté du plus bel effet. [...] Il va de soi que le studio sera remis en état à notre charge lors de notre sortie, proportionnellement à l'indice de vétusté confirmé par nos instances dirigeantes en droit du bail » (pce 5). Selon le site Internet S _____, E _____ travaille pour Y _____ SA en qualité de «Manager» (pce 6).

X _____ s'est fié à tort aux garanties reçues, à savoir que le studio était utilisé comme appartement de fonction de Y _____ SA et ne faisait l'objet d'aucune sous-location (X _____, R. 8). Selon X _____, il n'avait aucune raison de douter de la véracité des propos écrits que lui avait adressé la locataire.

C. S'agissant des nouveaux soupçons de sous-location non autorisée, à la fin mai 2017, X _____ a été informé par G _____, locataire de la surface commerciale attenante au studio, que certaines de ses clientes avaient été importunées par des cris et des insanités provenant du studio (X _____, R. 9, G _____, R. 3). Selon G _____, dans le studio litigieux, « une voisine exerçait le travail xxx » (G _____, R. 2). La voisine était notamment « au téléphone avec un homme et articulait un xxx » (G _____, R. 3). Pour X _____, « c'était inacceptable qu'il y ait des xxx dans ce studio » (X _____, R. 9). Selon H _____, les allées et venues dans le studio étaient certainement dues au service du nettoyage (H _____, R. 38) et il n'avait reçu aucune plainte (H _____, R. 46), n'étant alors pas administrateur.

Par courrier du 12 juin 2017, X _____ a une nouvelle fois pris contact avec Y _____ SA afin d'être renseigné sur l'existence d'une éventuelle sous-location du studio et de ses modalités, se réservant par ailleurs de mettre fin au contrat de bail à loyer en l'absence de réponse (pce 7). Par réponse du 16 juin 2017, Y _____ SA s'est excusée des désagréments occasionnés aux voisins de l'immeuble, indiquant n'avoir pas été informée d'éventuels problèmes de bruit émanant du studio (pce 8). Y _____ SA a en outre indiqué avoir constaté à plusieurs reprises la présence de jeunes adultes à proximité directe du studio (xxx) consommant de l'alcool et des produits

stupéfiants et émettait l'hypothèse qu'il s'agisse des auteurs de trouble (pce 8). Y _____ SA a une nouvelle fois garanti en ces termes que le studio ne faisait l'objet d'aucune sous-location : «En ce qui concerne le studio, nous vous confirmons qu'il est bien destiné à l'usage d'habitation uniquement. En effet et comme mentionné dans notre dernier envoi, il s'agit d'un logement mis à disposition de notre personnel de passage en Valais ainsi qu'à notre clientèle internationale lors des périodes de non-utilisation par nos services. Nous ne disposons dès lors d'aucun contrat de sous-location. Pour ce qui est des allées et venues, elles sont certainement dues au service de nettoyage mis en place en vue de garder ce logement dans un état d'entretien et de propreté optimale [...] » (pce 8). H _____, nouvel administrateur, a indiqué l'absence de contrat de sous-location (H _____, R. 22, 23) et de bénéfice de ce chef (H _____, R. 25, 42).

D. S'agissant de la sous-location du studio sur le site Internet «A _____» et de la découverte de l'annonce, ne se satisfaisant plus des explications fournies par Y _____ SA et comme les journaux s'étaient fait l'écho de l'essor récent des plateformes de location en ligne, X _____ a prospecté sur différents sites Internet de location, afin de déterminer si le bien n'était pas sous-loué par ce biais (X _____, R. 10). Après des recherches infructueuses au nom de Y _____ SA, des recherches ont été effectuées par localisation des biens en location sur la région de B _____ (pce 9 ; captures d'écran du site Internet A _____). Il est apparu que le studio en question était disponible à la location (sous-location) sur la plateforme A _____ (pce 10 ; captures d'écran du site Internet A _____). L'annonce était faite au nom d'une certaine «R _____» qui se présentait comme la propriétaire des lieux («notre studio») (pce 11 ; captures d'écran du site Internet A _____). Selon X _____, dans le but d'éviter que X _____ ne découvre la sous-location, l'annonce taisait l'adresse exacte du bien et le nom de la locataire principale, raison pour laquelle les recherches utilisant ces critères étaient restées vaines. Selon le nouvel administrateur H _____, c'est usuel d'utiliser un tel nom de contact (H _____, R. 24). Le but de Y _____ SA est notamment la relocation (H _____, R. 31). H _____ pense que ces buts étaient connus de X _____ (H _____, R. 32) et pouvait être mis sur la plateforme A _____ (H _____, R. 33).

Selon X _____, s'agissant du montant du loyer de la sous-location, le studio était loué au tarif de xx fr. la nuit en semaine et de xx fr. le week-end, à savoir un loyer

mensuel d'environ x'xxx fr., à savoir un loyer plus de quatre fois supérieur à celui des xxx fr. convenu entre les parties (pce 9 et 10). À cela s'ajoutait, «conformément à la réglementation en vigueur un forfait incluant les taxes de séjour et frais administratifs de CHF x par personne et par jour [...] perçu directement surplace en supplément du montant de la réservation» (pce 11, p. 5). Selon X _____, en l'absence de preuve contraire et au vu du comportement de Y _____ SA, il est douteux que le montant de ces «taxes» ait été intégralement reversé à qui de droit. De plus, le montant de x fr. par nuit excède celui de la taxe de séjour qui, à l'Office du tourisme de B _____, est de x fr. par nuit et par adulte, à savoir x fr. à la charge du client et x fr. à la charge de l'hébergeur (pce 12). Selon X _____, un tel procédé d'encaissement d'un montant au titre de la taxe séjour qui excède le montant effectivement requis par les autorités communales est inadmissible. Selon X _____, si Y _____ SA devait apporter la preuve que les montants ont intégralement été reversés, cela permet de déterminer le nombre de nuits de sous-location et le gain effectivement réalisé. Le studio n'était pas seulement proposé à la location durant les éventuelles «absences» de ses légitimes occupants ; il était proposé en permanence à la location, avec les réductions de tarif en cas de location à la semaine (-10 %) ou au mois (-17 %) (pce 1). Selon X _____, il est invraisemblable que le studio ait été utilisé comme logement de fonction par les employés de la locataire ou sa clientèle de passage. La communication par Y _____ SA du nom des employés et de sa clientèle qui a effectivement occupé le studio, ainsi que la durée des séjours permet de le savoir. Le 22 novembre 2019, Me N _____ a remis une liste des clients qui ont séjourné dans le studio, de xxx, avec indication des taxes journalières (séjour et héberg.) (xxx fr., 276 nuits ; xxx fr., nuits ; xxx fr. 92 nuits ; xxx fr. 86 nuits ; xx fr., 14 nuits) (total : xxx fr. / x fr. = 558 nuits) :

[...]

Selon le site A _____, la durée minimale de séjour était fixée à deux nuits (pce 11, p. 7). Selon X _____, le détail de la rubrique promotionnelle intitulée «A propos de ce logement» témoigne du professionnalisme de la locataire dans l'établissement de son annonce et de sa volonté d'en faire un objet de rendement pour en tirer un bénéfice maximum (pce, 11, p. 3 et 4). Selon X _____, les photographies de l'annonce et la présentation des environs, du chemin à suivre pour rallier le studio depuis la gare, ainsi que de l'emplacement des parkings et même les tarifs de ceux-ci démontrent que Y _____ SA n'agissait pas en dilettante (pce 13 ; captures d'écran du site Internet A _____). Selon X _____, les prestations, détaillées par Y _____ SA, démontrent le caractère professionnel de la sous-location en question. Il s'agit

notamment de prestations de service de conciergerie 24/24, de service d'accueil de nuit (xx fr.) et de pick-up à la gare ou à l'aéroport, de fourniture de linges et de literie, de service de nettoyage, de mise à disposition de produits de cosmétiques (pce 14 ; lettre de Me N _____ du 17.7.17, ch. 22). Le prélèvement des «taxes de tourisme étatiques» atteste du caractère professionnel de la sous-location opérée par la locataire principale (pce 14, ch. 22). Selon X _____, la lettre de Me N _____ relève que la sous-location visait à maximiser les profits de Y _____ SA, en affirmant avoir toujours utilisé le studio conformément à son but, soit celui de «faire du commerce et des bénéfices» ; cela contredit la prétendue mise à disposition du bien à ses employés ou à sa clientèle de passage en Valais et révèle que son intérêt au contrat n'était pas la jouissance du bien, mais le potentiel économique de sa sous-location (pce 14, ch. 24).

S'agissant de la durée de la sous-location, selon X _____, les commentaires des utilisateurs de A _____ révèlent que le studio était sous-loué depuis février 2015 à tout le moins, date du premier commentaire laissé par des utilisateurs sur le site (pce 15 ; captures d'écran des commentaires, p. 7), mais aussi depuis la conclusion du contrat, la dénommée «R _____» étant inscrite depuis 2013 sur A _____ (pce 15). L'office du tourisme de B _____ a confirmé que Y _____ SA sous-louait le studio depuis janvier 2015 déjà (pce 12). Selon X _____, dans ses courriers des 30 mars 2015 et 16 juin 2017, Y _____ SA a de manière mensongère confirmé à X _____ que le studio n'était pas sous-loué, lors même que la sous-location via A _____ était en cours depuis de nombreux mois (pces 5, 8 et 15).

Selon X _____, la période de sous-location a ainsi couru à tout le moins à compter de février 2015, date du premier commentaire sur A _____, et jusqu'à l'échéance du contrat de bail le 31 juillet 2017, à savoir 919 jours au total, dont 656 jours de semaine (lundi-vendredi) et 263 jours de week-end (samedi-dimanche) (pce 16, résultats du calculateur de jours en ligne).

Selon X _____, d'après les documents de l'office du tourisme, Y _____ SA a sous-loué le studio de janvier 2015 à juillet 2017 pour un total de 369 nuits (255 en semaine et 114 en week-end), avec un tarif de xx fr. en semaine et de xx fr. le week-end. Selon lui, Y _____ SA a perçu de la sous-location xx'xxx fr., à savoir xx'xxx fr.

pour les nuitées en semaine (255 x xx fr.) et xx'xxx fr. pour les nuitées de week-ends (xxx fr.), plus x fr. de trop de la taxe de séjour, car la taxe est de x fr. et non pas de x fr., à savoir encore xxx fr. (taxe de séjour surfaite, 369 nuits x 1 fr.). Selon X _____, le gain à lui restituer sur le total de xx'xxx fr. (xx'xxx fr. + xxx fr.) découlant de la sous-location non autorisée correspond à la sous-location partielle d'un logement. En cas de sous-location totale du bien, soit lorsqu'il est totalement sous-loué, le gain mensuel à restituer correspond à la part du sous-loyer qui excède le montant du loyer principal. En cas de sous-location partielle, le gain mensuel à restituer correspond au montant du sous-loyer qui excède la part du loyer principal correspondant à la partie sous-louée. Il convient de déterminer la part du loyer principal correspondant à l'usage que se réserve le locataire principal et la part du loyer principal attribuable à l'usage du logement partiellement cédé au sous-locataire. Le calcul du gain réalisé découle de la comparaison du montant du sous-loyer ainsi arrêté avec le gain mensuel effectivement obtenu par la sous-location. Le studio était effectivement mis à disposition de ses employés gratuitement comme logement de fonction une à deux nuits par semaine. Une utilisation de l'ordre de 20% par les employés de Y _____, correspondant à une moyenne de six nuits par mois (1,5 nuit x 4 semaines). Durant ces occupations, le studio n'était pas disponible pour la sous-location, Y _____ s'en réservant alors l'usage. La mise à disposition sur A _____ ne concernait pas la clientèle de Y _____ mais celle de « R _____ » ; il s'agissait alors d'une sous-location en raison du caractère onéreux de la transaction et non de la fourniture d'un logement gratuitement (pce 5). Selon X _____, le studio était utilisé comme logement de fonction 30 % du temps (20 % par les employés et 10 % par la clientèle) ; il était proposé à la sous-location partielle le 70 % du temps restant. Selon X _____, le gain réalisé mensuellement qui lui est acquis est celui qui excède xxx fr. correspondant à 70 % du loyer principal de xxx fr. Selon X _____, il convient d'additionner les montants qui excèdent, pour chaque mois de sous-location, xxx fr. En revanche, les mois durant lesquels le bénéfice de la sous-location a été inférieur à cette limite n'ont pas profité à Y _____ et ne seront pas pris en considération. Selon X _____, le calcul mensuel permet de fixer la date de départ de l'intérêt pour chaque créance mensuelle en remise du gain, puisqu'en l'absence d'un gain régulier, il n'y a pas lieu d'appliquer un intérêt moyen. Ainsi, selon les documents de l'OT, les gains à rembourser sont de xx'xxx fr. pour 2015, de x'xxx fr. pour 2016 et de x'xxx fr. pour 2017 (cf. conclusions du 5 mars 2020), à savoir un total du gain à restituer de xx'xxx fr. (xx'xxx fr. + x'xxx fr. + x'xxx fr.), plus intérêt à 5% l'an pour chaque gain mensuel dès le 1er jour du mois suivant. Selon X _____, il convient d'y ajouter le montant correspondant à la part de la taxe de séjour perçue en trop pour chaque nuit de sous-location (xxx fr.), sous déduction du trop-perçu pour les

nuitées effectuées durant les mois où aucun gain n'a été réalisé, savoir janvier 2015, juin et août 2016, ainsi que mai et juillet 2017 (15 nuits x x fr. = xx fr.). Selon lui, il en résulte un bénéfice supplémentaire de xxx fr. (xxx fr. — xx fr.). Selon lui, si Y _____ a retiré xx'xxx fr. de la sous-location non autorisée, le gain à lui restituer est de xx'xxx fr. Selon lui, si on fait un calcul global (art. 42 al. 2 CO), ce montant précité doit être retenu. Après paiement de xx'xxx fr., Y _____ conserverait le profit de xx'xxx fr., à savoir plus de xx % du bénéfice retiré de la sous-location non autorisée.

E. S'agissant de la résiliation et de la liquidation du contrat de bail, à la suite de la découverte de la sous-location via A _____, X _____ a, le 26 juin 2017, mis fin au contrat de bail à loyer avec effet au 31 juillet 2017, car le bail était devenu insupportable au vu du comportement de Y _____ SA et de ses déclarations visant à couvrir ses activités (pce 17, lettre du 26 juin). X _____ était fondé à le faire car il n'avait jamais donné son accord à la sous-location du studio. Selon X _____, interpellée à deux reprises sur les modalités d'une éventuelle sous-location, Y _____ SA a toujours garanti qu'aucune sous-location n'était en cours et ne lui a pas fourni les informations relatives à la sous-location du bien sur A _____ (prix, durée, identité des sous-locataires, etc.) préalable à son éventuel consentement à la sous-location. Dans sa réponse du 17 juillet 2017 à la résiliation, Y _____ SA a persisté à déclarer, même en le proposant sur A _____ depuis deux ans et demi au moins, que le studio n'avait jamais fait l'objet d'une quelconque sous-location, mais que le bien n'était utilisé que pour son personnel et sa clientèle de passage (pce 18 ; lettre de Me N _____ du 17 juillet 2017, ch. 3 et 20). Dans sa lettre du 17 juillet 2017, Me N _____ a indiqué : « Il n'y a jamais eu de contrat de sous-location avec quiconque, ni d'enrichissement illégitime prétendu » (pce 18, ch. 20). Selon X _____, se réfugiant derrière ses statuts, Me N _____ exposait de manière confuse qu'ils l'autorisaient à utiliser le studio comme appartement de fonction pour son personnel et « pour la clientèle de la société de passage en Valais » (pce 18). Selon X _____, l'utilisation des locaux alléguée est contredite par l'annonce proposant de manière permanente le studio à la location et les commentaires des sous-locataires A _____ laissés depuis le mois de février 2015 (pces 9 à 11, 13 et 15). Selon X _____, les statuts d'une société ne sont pas de nature à autoriser la sous-location d'un bien dont la société est locataire principale, en violation d'une clause contractuelle usuelle interdisant expressément la sous-location sans le consentement écrit du bailleur (pce 1, ch. 4.8) et contrairement aux garanties écrites de Y _____ SA qui

confirmaient expressément l'absence de sous-location à la demande de X _____ (pces 5 et 8). Dans le courrier du 17 juillet 2017, Me N _____ reprochait le ton « agressif » de Me M _____ ; il faisait état de la mauvaise situation du studio et invoquait diverses prétentions à l'encontre du propriétaire qui auraient justifié une réduction de loyer, avant de déclarer, de manière surprenante, que Y _____ SA était « intéressée à continuer à louer le studio [...] si un arrangement amiable [était] envisageable » (pce 18). Eu égard aux agissements de Y _____ SA, X _____ a considéré qu'un arrangement à l'amiable était exclu, de même que la poursuite de la relation contractuelle, ce dont il a informé Me N _____ par courriel (pce 19 ; courriel du 20 juillet 2017 de Me M _____ à Me N _____).

Le 21 juillet 2017, Me N _____ a accusé réception du courriel précité et indiqué que Y _____ SA renonçait à contester le loyer, de même qu'à solliciter judiciairement la prolongation du contrat de bail, de sorte que Me N _____ autorisait Me M _____ à prendre directement contact avec Y _____ SA pour procéder à la restitution des locaux (pce 20 ; lettre de Me N _____ du 21 juillet 2017). La restitution des locaux a été effectuée le 31 juillet 2017 (pce 21).

F. S'agissant de la demande de renseignement de X _____, par courrier du 1^{er} septembre 2017, Me M _____ a demandé à Me N _____ si, au vu de l'autorisation qui lui avait été donnée de s'adresser directement à Y _____ SA, il demeurait constitué pour la défense de ses intérêts (pce 22 ; lettre de Me M _____ à Me N _____), auquel cas il était invité à communiquer le nombre de jours exact durant lesquels le studio avait été sous-loué via la plateforme A _____ (pce 22). Il était également demandé que la locataire précise en quoi consistaient les notions de « Frais administratifs » et de « Commissionnement xx % aux plateformes de réservation en ligne », évoquées sous ch. 22 X. et XI. du courrier du 17 juillet 2017 (pce 22). Ce courrier est resté sans réponse (all. 64 admis). Une nouvelle demande en ce sens a été formulée le 29 septembre 2017, Y _____ SA étant rendue attentive au fait qu'en l'absence de réponse, le montant de l'enrichissement illégitime serait calculé sur la base des informations en mains du bailleur (pce 23 ; lettre du 29 septembre 2017). Ce courrier est resté sans réponse.

Le nombre de nuitées déclarées par la locataire à l'office du tourisme de B _____ peut être établi par l'interpellation de l'office en question (all. 67 admis).

G. S'agissant de la suppression du compte A _____ de Y _____ SA, selon X _____, dès l'échéance du contrat de bail, Y _____ SA a pris soin de supprimer l'annonce A _____ de R _____ relative au studio, imaginant ainsi effacer les traces de la sous-location non autorisée. Selon X _____, tel n'a pas été le cas puisque X _____, anticipant le procédé, a pris soin d'effectuer des captures d'écran lors de la découverte de la sous-location et avant la suppression dudit compte (pces 9 à 13 et 15).

H. S'agissant de la poursuite des activités de Y _____ SA, selon X _____, la sous-location illicite de biens sur A _____ semble être devenue le fonds de commerce de Y _____ SA. Selon X _____, Y _____ SA propose depuis mai 2017, date des premiers commentaires, un « Magnifique appartement, [dans un] quartier calme de B _____ », situé à la rue xxx (pce 25 ; captures d'écran de l'offre de R _____ concernant l'appartement sis à la rue xxx). Selon X _____, Y _____ SA propose depuis juin 2017, date du premier commentaire, un « Sublime appartement dans le quartier de xxx », situé à la rue xxx (pce 25 ; captures d'écran de l'offre de R _____ concernant l'appartement sis à la rue xxx). Selon X _____, ces deux appartements sont sous-loués par « R _____ » et non par Y _____ SA à un tarif de xxx fr. la nuit, minimum trois nuits, taxes de séjour de x fr. en sus par personne et par nuit, savoir un montant mensuel total de x'xxx fr., hors taxes de séjour (pces 25 et 26). Selon X _____, les deux annonces mentionnent que l'appartement est fourni « avec services hôteliers entier » (pces 25 et 26). Selon X _____, des recherches sont actuellement en cours au registre foncier pour déterminer l'identité des propriétaires de ces appartements, pour attester que la locataire est Y _____ SA et qu'elle sous-loue ces appartements sans avoir préalablement requis le consentement des bailleurs.

Par commandement de payer du 19 octobre 2017, X _____ a requis une poursuite de xx'xxx fr., notifiée le 25 octobre 2017 et frappée d'opposition totale.

I. Selon Y _____ SA, dès le premier contact téléphonique avec Y _____ SA, avant l'établissement du contrat de bail, X _____ aurait été informé par Y _____ SA que cette société recherchait un studio en vue de le mettre à disposition de son personnel et de sa clientèle de passage en Valais. Selon Y _____ SA, lors de la première visite puis lors de l'état des lieux d'entrée le 24 avril 2014 en présence de X _____, ce dernier aurait été informé que la locataire était une société anonyme et que l'appartement serait mis à disposition des bénéficiaires de Y _____ SA, ainsi que des membres de la société et de tiers dans le sens du but de cette société. Selon Y _____ SA, avant la conclusion du bail, Y _____ SA aurait informé X _____ que le studio allait notamment être mis à disposition du personnel de la société et à sa clientèle de passage en Valais, condition sine qua non à la conclusion du contrat de bail (pces 2 et 3). Selon un nouvel extrait du registre du commerce du 3 avril 2019, la raison sociale et les statuts actuels de Y _____ SA indiquent que la société a désormais pour but (modification du xxx) : d'offrir et de négocier des prestations de services personnalisées de premier ordre pour le compte de personnes physiques ou morales dans le domaine de la conciergerie, respectivement dans la gestion; d'effectuer toute activité commerciale et financière, prise de participations dans le capital et l'administration de sociétés, ainsi que toutes opérations immobilières et d'investissements, dans le respect de la LFAIE, dans des sociétés financières, commerciales, courtage, étude de marchés, acquisition et exploitation de brevets, de procédés et de recettes, ainsi qu'assistance technique dans ces domaines tout placement ou autre en rapport direct ou indirect avec son but ou qui soit propre à le réaliser. L'achat, la vente, la location, la gérance d'immeubles et l'exploitation de tous établissements publics (hôtel, motel, auberge, chambre et appartement meublé, bar café, restaurant et autres établissement similaires). Elle peut traiter ces opérations pour elle-même ou pour le compte de tiers, à titre de représentant ou de mandataire ou les faire exécuter pour son compte par des tiers. La société peut également créer des succursales ou des filiales en Suisse et à l'étranger (pce 29). Selon un nouvel extrait du registre du commerce du xxx, la mise à disposition du studio sur la plateforme A _____ entre dans ce but (pce 29). Le but de Y _____ SA ressort du nouvel extrait du registre du commerce du xxx (pce 29). De son côté, X _____ se réfère à l'extrait du registre du commerce antérieur, au moment de la conclusion du contrat, et non pas celui modifié par la suite. Selon Y _____ SA, en 2014, X _____ ne pouvait pas ignorer les nouveaux buts et activités de Y _____ SA par leurs modifications du 13 juillet 2015. Selon Y _____ SA, «Y _____

Center» signifie en français «centre de réservation» et ne laisse pas de place à l'interprétation des activités et du but de la société. Selon Y _____ SA, en réponse au courrier du 21 mars 2015 de X _____, Y _____ SA aurait précisé à nouveau par courrier du 30 mars 2015 que le studio était utilisé comme appartement de fonction pour le personnel de l'entreprise et la clientèle de passage en Valais conformément aux buts de la société. Selon Y _____ SA, cette réponse aurait satisfait X _____, ce dernier n'y aurait pas donné suite car la location du studio à Y _____ SA se serait déroulée paisiblement et sans inconvénient durant 27 mois supplémentaires. Selon Y _____ SA, X _____ aurait donc été conscient que le studio serait mis à disposition à la clientèle de passage en Valais de Y _____ SA. Selon Y _____ SA, plus tard, le 12 juin 2017, X _____ s'est adressé par courrier recommandé à Y _____ SA en indiquant avoir reçu des plaintes des voisins qui auraient été importunés par des cris et des insanités provenant du studio ainsi que des allées et venues pour le moins fréquentes. Selon Y _____ SA, aucune plainte des voisins n'est établie ; cela est contredit par dame G _____ qui a attesté les troubles (G _____, R. 2, 3). Comme indiqué, selon G _____, dans le studio litigieux, « une voisine exerçait le xxx » (G _____, R. 2). La voisine était notamment « au téléphone avec un homme et articulait xxx » (G _____, R. 3). Pour X _____, « c'était inacceptable qu'il y ait des xxx dans ce studio » (X _____, R. 9). Selon H _____, les allées et venues dans le studio étaient certainement dues au service du nettoyage (H _____, R. 38) et il n'avait reçu aucune plainte (H _____, R. 46), n'étant alors pas administrateur. Selon Y _____ SA, sans parler de A _____ ni en faire état, s'agissant des allées et venues, elles seraient dues certainement au service de nettoyage mis en place en vue de garder le studio dans un état d'entretien et de propreté optimal, le service de ménage étant contraint de faire plusieurs déplacements en vue de récupérer le matériel de nettoyage et les différents éléments nécessaires à son bon déroulement comme l'a expliqué Y _____ SA dans son courrier du 16 juin 2017 (pce 8). Le service de nettoyage n'a pas été entendu en cause. Selon Y _____ SA, ces allées et venues n'auraient pas été nécessaires si X _____ avait accédé à la demande de Y _____ SA de lui fournir un espace supplémentaire de rangement ou une cave (pce 8). Selon Y _____ SA, Y _____ SA, sans parler de A _____, a expliqué que le logement était mis à disposition de son personnel de passage en Valais, ainsi qu'à sa clientèle lors des périodes de non utilisation par ses services (pce 8). Selon Y _____ SA, sans parler de A _____ dans sa lettre (pce 8), afin de répondre à la demande de sa clientèle de passage en Valais, Y _____ SA a, dans les périodes de non-utilisation par ses services, mis le studio sur la plateforme A _____.

Selon Y _____ SA, sans parler de A _____ dans sa lettre (pce 8), cela a permis de couvrir partiellement les frais causés par la non-occupation du studio par les employés de Y _____ SA. Selon Y _____ SA, Y _____ SA s'est acquittée des taxes de séjours conformément à la réglementation en vigueur (pce 12). Sur la plateforme A _____, Y _____ SA prévoyait un forfait incluant les taxes de séjour d'une part et les frais administratifs d'autre part pour un montant total de x fr. par personne et par jour (pce 11). Selon Y _____ SA, les prestations de services fournies par Y _____ SA étaient connues : a. Service de conciergerie 24/24, service d'accueil de nuit, pick-up à la gare ou l'aéroport, réservation de restaurant, de cinéma, de théâtre, de concert, de match de foot, d'excursion, etc.; b. Fourniture de linges de salle bain, de cuisine, de literie par l'entreprise T _____ SA; c. Service de ménage à la demande et entre deux bénéficiaires par l'entreprise U _____ Sàrl; d. Mise à disposition de produits cosmétiques pour salle de bain; e. Mise à disposition de produits d'accueil (café, thé, eau, bouteille de vin, bonbonnerie); f. Ameublement et décoration haut de gamme; g. Ustensiles complets de cuisine; h. Service internet HD; i. Electricité, eau ; j. Frais administratifs; k. commissionnement 15% aux plateformes de réservation en ligne; l. Taxes de tourisme étatiques (pce 14). Selon Y _____ SA, l'utilisation du studio est donc adaptée aux prestations que Y _____ SA offre à ses clients de passage en Valais. Selon Y _____ SA, X _____ ne pouvait pas l'ignorer. Selon Y _____ SA, la mise à disposition d'un bien immobilier sur la plateforme A _____ n'entraîne pas son occupation en permanence. Selon Y _____ SA, l'occupation du studio de la clientèle de passage en Valais de Y _____ SA était secondaire et provisoire, car le but premier du studio était sa mise à disposition pour les employés de la société. Selon Y _____ SA, la mise à disposition du studio à sa clientèle n'a pas engendré de bénéfices pour Y _____ SA. Selon elle, Y _____ SA n'a pas couvert les charges liées au studio, entraînant une perte qu'elle n'indique pas. Selon Y _____ SA, la mise à disposition du studio à son personnel et à sa clientèle a permis des retombées économiques positives pour la ville de B _____ et pour le canton du Valais qu'elle n'indique pas. Selon Y _____ SA, le personnel et la clientèle ont été se restaurer dans les établissements locaux ou ont pratiqué des activités touristiques qu'elle n'indique pas. Selon Y _____ SA, selon les tarifs des studios mis à disposition sur A _____ à B _____, les tarifs de Y _____ SA n'étaient pas abusifs. Selon Y _____ SA, Y _____ SA s'est acquittée du paiement de son loyer, sans retard et sans dommage ou préjudice à X _____.

III. Considérant en droit

1. Selon l'art. 85 al. 1 CPC, le demandeur peut introduire une action en paiement non chiffrée, lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité de chiffrer ou d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention ou si cette indication ne peut être exigée d'emblée (arrêt 4A_618/2017 du 11 janvier 2018, consid 4.2). L'action échelonnée se caractérise par le fait qu'elle permet au demandeur de lier une conclusion en reddition de comptes (prétention accessoire) à une conclusion en paiement d'une somme non chiffrée (prétention principale) fondée sur l'art. 85 CPC (CPC - BOHNET, n. 7 s. ad art. 85 CPC). Le demandeur doit indiquer une valeur litigieuse minimale (HEINZMANN, La procédure simplifiée, Fribourg 2018, n. 186). Si elle est inférieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée est applicable, tandis que la procédure ordinaire sera déterminante pour les valeurs litigieuses supérieures à ce montant. Le demandeur peut introduire une action en paiement non chiffrée en prenant uniquement une conclusion en paiement non chiffrée et demander la production de documents et d'informations au stade de l'administration des preuves. Il peut opter pour l'action échelonnée et cumuler sa prétention (accessoire) en reddition de comptes à sa prétention (principale) en paiement d'un montant non encore défini (CPC - BOHNET, n. 8 et 9 ad art. 85 CPC).

S'agissant de l'action en remise du gain de l'art. 423 CO, le maître dispose, en vertu de l'art. 2 CC, d'une prétention accessoire à l'obtention d'informations et à la reddition de compte de la part du gérant pour pouvoir chiffrer avec précision le montant du profit illégitime (arrêt 4C.290/2005 du 12 avril 2006, consid. 3). S'il lui est loisible de faire valoir ce droit par le biais d'une action en reddition de compte ordinaire, il ne s'agit cependant pas d'une obligation et le maître peut également choisir de cumuler son droit à l'information dans le cadre d'une action échelonnée au sens de l'art. 85 CPC (ATF 143 III 297 consid. 8.2.5.2). Le droit à l'information et à la reddition de compte en lien avec l'art. 423 CO est reconnu, car il est extrêmement difficile pour le maître, voire impossible, de chiffrer son dommage sans avoir accès aux informations. Si les informations requises ne sont pas fournies ou qu'elles ne permettent pas de déterminer le montant du gain réalisé, l'art. 42 al. 2 CO trouve à s'appliquer et le montant doit être évalué par le juge, en tenant compte du comportement des parties à la procédure (ATF 143 III 297 consid.

8.2.5.2 ; CR CO I - HÉRITIER LACHAT, n. 22 ad art. 423 CO; CPC - BOHNET, n. 15 s. ad art. 85 CPC).

2. En l'espèce, Y _____ SA a adopté un comportement de mauvaise foi, en sous-louant le studio sans l'accord de X _____ et surtout en lui assurant à de multiples reprises que tel n'était pas le cas. La locataire principale en a tiré un profit illégitime ; l'action se fonde sur l'art. 423 CO. X _____ a finalement eu connaissance de la sous-location, il n'a pas eu d'information sur le profit réalisé dans ce cadre par Y _____ SA. X _____ est habilité à introduire une action en paiement (remise du gain) non chiffrée échelonnée tendant préalablement à la transmission par Y _____ SA de toute information (reddition de compte) de nature à lui permettre de chiffrer sa prétention. Y _____ SA devait ainsi remettre : tous les extraits ou récapitulatifs de l'ensemble des réservations effectuées sur le site A _____ ou tout autre site Internet de location ; tous les documents attestant le paiement des taxes de séjour encaissées et apportant la preuve de leur reversement à l'office du tourisme de B _____ ; tous les documents comptables permettant de déterminer le montant des revenus tirés par la Y _____ SA de la sous-location, revenus qui ont dû être consignés et déclarés conformément au droit de la société anonyme.

Selon X _____, il a établi le montant mensuel du bail principal et celui pratiqué par Y _____ SA ; selon lui, l'intégralité de la différence entre ces montants devra lui être restituée pour chacun des xxx mois du contrat de bail.

3.1. S'agissant de la sous-location non autorisée du studio litigieux, selon l'art. 262 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède à un tiers (le sous-locataire), moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose dont il est lui-même locataire avec le consentement du bailleur (arrêt 4A_37/2013 du 28 juin 2013, consid. 2.1.2). Le contrat de bail et le contrat de sous-location ne peuvent pas être gratuits. Il s'agit d'un élément essentiel des contrats précités. A défaut de caractère onéreux, la mise à disposition sans contreprestation est soumise aux règles du prêt à usage (BISE/PLANAS, n. 16a ad art. 262 CO). La sous-location d'un bien sur A _____ constitue une forme particulière de sous-location ; elle est soumise aux règles y relatives (BISE/PLANAS, n. 89 ss ad art.

262 CO). Si le locataire n'a plus l'intention de réintégrer les locaux, il procède en réalité à une substitution de locataire, procédé constitutif d'un abus de droit (ATF 138 III 39 consid. 2.2.1 ; fraude à la loi selon TERCIER, Les contrats spéciaux, 2016, n. 1852 ; BIERI, Le consentement général à la sous-location répétée de courte durée, PJA 2019 2/2019, p. 191). En cas de fraude à la loi, le locataire ne dispose plus du droit de sous-louer de l'art. 262 CO et le bailleur n'est dès lors plus limité par les motifs de refus du consentement prévus par cette disposition (BIERI, p. 198 ss).

Le contrat par lequel un locataire (principal) met à disposition d'un tiers (sous-locataire) l'objet loué au bailleur constitue, selon les circonstances, un pur contrat de sous-location, un contrat de sous-location atypique, voire un contrat d'hôtellerie. Les règles de l'art. 262 CO sont applicables entre le bailleur et le locataire principal sous réserve de la fraude (BISE/PLANAS, Commentaire pratique, Bâle 2017, p. 621, n. 90). Avant d'offrir son appartement ou une partie de celui-ci sur A _____, le locataire va devoir solliciter et obtenir le consentement de son bailleur (BISE/PLANAS, Commentaire pratique, Bâle 2017, p. 621, n. 91). Le consentement du bailleur n'a en principe pas à revêtir une forme particulière. Il peut ainsi être donnée par écrit, oralement ou même tacitement (arrêt TF 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 3). L'exigence de la forme écrite peut cependant être imposée par une clause contractuelle ; dans ce cas, le consentement peut toujours être donné oralement ou par actes concluants, mais le silence du bailleur ne vaut pas autorisation tacite de sous-louer (arrêt 4A_290/2015 consid. 3 ; également sur la question du refus du consentement à la sous-location répétée de courte durée par l'intermédiaire d'une plateforme telle que A _____ : BISE/PLANAS, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 89-92 ad art. 262 CO ; ROHRER, SVIT-Kommentar, 2018, n. 41-45 ad art. 262 CO ; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 749-753 ; KUONEN, La pratique des locations A _____ et la sous-location, 2018, p. 58-89 ; AUBERT, Droit du bail et plateformes d'hébergement, 2018, p. 35-80 ; MEIER, Beherbergung im Zeitalter von Sharing Economy - A _____ & Co. als Herausforderung für die basel-städtische Rechtsanwenderin, BJM 2019 p. 114-152 ; arrêt 4A_140/2019 du 26 septembre 2019, consid. 3). La sous-location sans le consentement du bailleur réalise la condition de la violation du devoir de diligence incombant au locataire dans deux situations: premièrement, si le bailleur a refusé son consentement à la sous-location et qu'il était en droit de le faire pour l'un des motifs de l'art. 262 al. 2 CO; deuxièmement, si le locataire s'est abstenu de demander au bailleur l'autorisation de sous-louer et que celui-ci aurait disposé d'un motif valable au sens de

l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Dans les deux cas, il faut que l'un des motifs visés à l'art. 262 al. 2 CO soit réalisé, que le locataire ait refusé de communiquer les conditions de la sous-location (let. a), ou que les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, soient abusives (let. b), ou que la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c) (ATF 134 III 446 consid. 2.2 p. 449; 134 III 300 consid. 3.1 ; arrêt 4A_140/2019 du 26 septembre 2019, consid. 4.1.1.)

3.2. En l'espèce, le contrat de bail conclu entre les parties prévoyait sous ch. 4.8 que toute sous-location du studio requérait le consentement écrit préalable de la part du bailleur. Il ressort des captures d'écran et des commentaires laissés par les utilisateurs de A _____, ainsi que des informations fournies par l'office du tourisme de B _____, que la défenderesse a sous-loué le studio litigieux à compter du 25 janvier 2015 à tout le moins et jusqu'à la résiliation du contrat le 31 juillet 2017. En violation de l'art. 262 CO et du ch. 4.8 du contrat de bail, Y _____ SA n'a jamais sollicité le consentement de X _____, qui ne l'a jamais accordé de quelque manière que ce soit. Au contraire, interpellée par X _____ à cet égard, Y _____ SA a par deux fois garanti qu'aucune sous-location n'était en cours et que le studio était uniquement utilisé «comme appartement de fonction pour [son] personnel et [sa] clientèle de passage en Valais». Cette dernière phrase ne pouvait se comprendre que comme la mise à disposition gratuite du logement, soit un prêt à usage. En effet, si Y _____ SA avait entendu l'informer par là qu'elle mettait le studio à disposition contre paiement d'un prix, il se serait alors agi d'une sous-location et Y _____ SA aurait alors dû communiquer le loyer pratiqué, comme exigé par le demandeur. Bien au contraire, Y _____ SA a expressément mentionné qu'il n'y avait pas de sous-location en cours et n'a, de ce fait, pas communiqué le montant du sous-loyer. Dans ces conditions, l'accord tacite de X _____ à la sous-location dont il n'avait pas connaissance est exclu.

Y _____ SA déclare avoir nié l'existence de la sous-location au motif qu'elle ignorait que la mise à disposition sur A _____ constituait une sous-location. Cette affirmation n'est pas crédible puisque Y _____ SA semblait, dans son courrier du 30 mars 2015, au fait de ses obligations quant à la remise en état des locaux «proportionnellement à l'indice de vétusté confirmé par nos instances dirigeantes en

droit du bail» (pce 5). Par Me N _____, Y _____ SA a persisté à nier l'existence de la sous-location postérieurement à la résiliation du contrat de bail, soit à une période où elle ne pouvait plus en ignorer la qualification juridique (pce 14, ch. 20). Y _____ SA ne peut pas se prévaloir d'un éventuel accord tacite de X _____ à une sous-location qu'elle lui a caché et dont elle a nié l'existence par écrit lors du bail et même après sa résiliation. L'accord tacite de X _____ présuppose la connaissance de l'existence de la sous-location, ce qui n'a précisément pas été le cas en raison des dénégations de Y _____ SA. Le refus de communiquer de Y _____ SA est fautif car son attention avait été attirée, dans les deux courriers de X _____, sur le fait que l'éventuelle sous-location en cours demeurerait non autorisée tant et aussi longtemps que les conditions y relatives ne lui auraient pas été communiquées, ce qui n'a pas été le cas. X _____ a résilié de manière extraordinaire le contrat de bail aussitôt la sous-location découverte, ce qui exclut la reconnaissance d'un consentement tacite. La sous-location était contractuellement interdite sans le consentement préalable du bailleur ; le silence du bailleur ne peut pas être interprété comme valant accord (arrêt 4A_290/2015 consid. 3). X _____ ne s'est pas borné à garder le silence, mais a activement recherché à obtenir les informations relatives à une éventuelle sous-location, manifestant son refus de l'autoriser sans en connaître les modalités. Contrairement à l'opinion de Me N _____ dans son courrier du 17 juillet 2017, la relation entre les parties repose sur le contrat (art. 262 CO) et non pas sur les statuts de Y _____ SA et son but commercial, qui ont été modifiés. Y _____ Center n'a ni sollicité ni obtenu le consentement de X _____, de sorte que la sous-location litigieuse n'a jamais été autorisée.

Contrairement à l'opinion de Y _____ SA, il y a eu absence d'accord tacite du bailleur X _____. Malgré les demande de X _____, Y _____ SA n'a jamais expressément reconnu que la mise à disposition du studio sur A _____ constituait une sous-location. Pour justifier l'existence d'un prétendu accord tacite de X _____ à cette sous-location, Y _____ SA omet d'indiquer que la sous-location était interdite par le contrat de bail sauf accord préalable écrit du bailleur, lequel n'a jamais été ni requis ni donné. Si réellement Y _____ SA, société professionnelle des affaires, avait voulu que la sous-location soit exprimée dans le contrat, elle n'aurait pas accepté de signer le contrat interdisant la sous-location. Y _____ SA, société professionnelle des affaires, en aurait soit requis la modification, soit exigé l'accord écrit de X _____ sur ce point, ce qui n'a pas été le cas. Seule la mise à disposition du

studio à ses employés avait été convenue entre les parties, ce qui ne constituait pas une sous-location prohibée. Interpellée sur l'éventuelle existence d'une sous-location par le bailleur X _____, Y _____ SA a indiqué : « Nous vous confirmons ... qu'aucun contrat de sous-location n'a été établi. » (pce 5, lettre du 30 mars 2015) ; « Nous ne disposons dès lors d'aucun contrat de sous-location. » (pce 8, lettre du 16 juin 2017) ; - « [Y _____ SA] a confirmé qu'aucun contrat de sous-location n'était existant ou n'avait jamais été signé avec quiconque » (pce 18 ; lettre de Me N _____ du 17 juillet 2017) ; « Il n'y a jamais eu de contrat de sous-location avec quiconque » (pce 18 ; lettre de Me N _____ du 17 juillet 2017). Ainsi, la sous-location du studio n'a jamais été convenue entre les parties ni acceptée tacitement par le bailleur X _____, puisque Y _____ SA a toujours garanti au bailleur que le studio ne faisait l'objet d'aucune sous-location. L'existence d'un consentement tacite de X _____ doit être écartée.

S'agissant de la prétendue annonce de sous-location au bailleur, Y _____ SA dit avoir indiqué à X _____ que le studio était aussi mis à disposition du personnel de la société et de la clientèle de passage en Valais. Selon Y _____ SA, cela constituerait un consentement à la sous-location. Y _____ SA a initialement mentionné que le studio serait utilisé comme appartement de fonction pour ses employés, et non pas pour sa clientèle. L'utilisation par le personnel de Y _____ SA n'est pas établie. La liste des sous-locataires communiquée par Me N _____ le 22 novembre 2019 n'indique pas les employés de Y _____ SA. Y _____ SA, dans ses écrits des 30 mars 2015 et 16 juin 2017, a indiqué à X _____ que le studio était utilisé comme appartement de fonction pour son personnel et sa clientèle de passage en Valais tout en lui garantissant qu'aucune sous-location n'était en cours. Cette affirmation ne constitue pas une demande d'autorisation ou annonce de sous-location aux clients de Y _____ SA. Le contrat de sous-location est caractérisé par le paiement d'un sous-loyer, contrairement au contrat de prêt à usage caractérisé par sa gratuité (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n. 2453). Y _____ SA a indiqué dans ses courriers qu'elle mettait le studio à disposition de sa clientèle de passage tout en confirmant expressément qu'il n'existait pas de sous-location et, partant, pas de sous-loyers, ses déclarations ne pouvaient être comprises que comme la mise à disposition gracieuse des locaux et non d'une sous-location. Cette appréciation est confortée par le constat que Y _____ SA n'a pas communiqué au bailleur le montant du sous-loyer pratiqué alors que cette information

était requise, sous-entendant par là qu'il n'y en avait pas. La sous-location est soumise à l'art. 262 CO qui impose une annonce préalable au bailleur. Y _____ SA n'a pas annoncé l'existence d'une sous-location au bailleur X _____ et en particulier le montant du sous-loyer, mais a fait croire à X _____ qu'il s'agissait d'une mise à disposition gracieuse. Y _____ SA savait que le bailleur X _____ ne donnerait pas son accord à la sous-location au vu des conditions abusives pratiquées, soit en particulier l'augmentation du sous-loyer de xxx,x %. En connaissance de cause, Y _____ SA a simulé l'existence d'une mise à disposition gratuite à ses prétendus clients. Retenir le contraire revient à admettre un comportement contradictoire prohibé par l'art. 2 al. 2 CC. Le fait de se comporter de manière incompatible avec un comportement antérieur qui a créé une attente légitime est en effet constitutif d'un abus qui doit être sanctionné (PICHONNAZ, L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer, 2014, n. 15). Le comportement de Y _____ SA est contradictoire. À plusieurs reprises, Y _____ SA a expressément nié l'existence d'une sous-location et refusé de transmettre les informations sollicitées par le bailleur X _____, en particulier le prix du sous-loyer. Elle se prévaut à tort du prétendu accord tacite du bailleur X _____ à la sous-location qu'elle lui a dissimulé au long de la relation contractuelle. La dissimulation par Y _____ SA de ses activités réelles ressort non seulement des courriers attestant de l'absence de sous-location, mais également : du fait que l'annonce sur A _____ n'était pas publiée par Y _____ SA mais par « R _____ » ; du fait que l'adresse exacte du bien était tue dans l'annonce ; du fait que la partie adverse a systématiquement refusé de renseigner le bailleur sur l'étendue de la sous-location litigieuse, lors même qu'elle indique avoir occasionnellement sous-loué le studio et n'avoir réalisé aucun bénéfice ; du fait qu'elle a persisté à nier l'existence de la sous-location après sa découverte et la résiliation du bail (courrier du 16 juillet 2017), avant d'indiquer en la présente procédure que le bailleur en aurait été informé et y aurait tacitement consenti. Partant, il n'est pas établi que X _____ connaissait la sous-location que Y _____ SA lui avait cachée.

3.3. S'agissant du caractère incomplet de la prétendue annonce de sous-location, l'indication que le studio était mis à disposition des employés et de la clientèle de passage ne constitue pas une annonce de sous-location. Elle est insuffisante pour établir un éventuel consentement tacite du bailleur. Lorsque le locataire entend sous-louer un bien, il doit préalablement requérir l'accord de son bailleur qui peut demander que les conditions de celle-ci lui soient communiquées, par exemple le nom du sous-locataire,

la durée, le montant du loyer ou encore l'affectation des locaux (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, § 25, ch. 3.2 et 4.2). Le bailleur peut interdire la sous-location lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ou lui fournit des informations insuffisantes (LACHAT, § 25, ch. 4.2 et 10.7). L'obligation d'informer le bailleur subsiste tout au long de la durée de la sous-location. Il incombe ainsi au locataire de tenir son bailleur informé des modifications éventuelles des conditions de la sous-location (LACHAT, § 25, ch. 4.2), obligation au demeurant également rappelée dans les courriers des 30 mars 2015 et 12 juin 2017. Le locataire doit même solliciter un nouveau consentement s'il modifie de manière importante les conditions de la sous-location (LACHAT, § 25, ch. 3.8).

En l'espèce, X _____ a sollicité, dans ses courriers des 30 mars 2015 et 12 juin 2017, que Y _____ SA le renseigne sur l'éventuelle existence d'une sous-location, le contrat y relatif et sa durée, l'identité du sous-locataire, le montant du loyer et les prestations supplémentaires éventuellement fournies. En répondant que le studio était mis à disposition de ses employés et de sa clientèle de passage, Y _____ SA ne s'est pas conformée à son obligation de renseigner le bailleur. Y _____ SA n'a en particulier pas fourni les contrats de sous-location (soit ceux conclus avec les voyageurs via A _____), ni le montant du sous-loyer, pas plus que les prestations supplémentaires fournies, alors que toutes ces informations étaient requises par X _____. L'absence de transmission des informations sollicitées a pour conséquence que le bailleur insuffisamment renseigné ne peut pas se voir opposer un consentement tacite. De surcroît, X _____ a expressément précisé, dans les deux courriers : « Tant et aussi longtemps que ces informations ne m'auront pas été communiquées pour valoir demande d'autorisation au sens de l'art. 262 CO, la sous-location demeurera non autorisée, avec les conséquences qui en découlent ». Partant, un consentement tacite de X _____ ne peut pas être retenu.

3.4. S'agissant du caractère volontairement erroné de la prétendue annonce de sous-location, la sous-location via A _____ n'est pas une location ordinaire mais un hébergement dans le domaine de la para-hôtellerie (Communiqué de presse du TF du 4 avril 2019 concernant l'arrêt 5A_436/2018). La sous-location via A _____ modifie la destination des locaux et présente des inconvénients importants pour le bailleur (LACHAT, § 25, ch. 310.6).

En l'espèce, l'utilisation prétendument annoncée, soit l'utilisation occasionnelle du studio par la clientèle de Y _____ SA de passage en Valais lors de la non-utilisation par les employés, n'a rien en commun avec la sous-location effectivement pratiquée, soit : la mise à disposition permanente du studio sur A _____ (réduction du prix en cas de location mensuelle ; sur une plateforme de réservation en ligne ; auprès non pas de la clientèle de Y _____ SA mais de la clientèle de « R _____ » qui, en qualité d'hôte, était formellement la cocontractante des voyageurs (LCHAT, § 25, ch. 3.2 et 4.2) ; de manière professionnalisée et accompagnée de nombre de prestations qualifiées par Y _____ SA de « services hôteliers » ; dans le seul but de tirer un maximum de profit du logement concerné ; dont il résulte des nuisances importantes, qui se sont concrétisées dans le présent cas ; et qui modifie la destination initiale des locaux (vocation d'habitation) en locaux commerciaux. Avec l'obligation du locataire de renseigner en tout temps le bailleur sur les modifications de la sous-location, Y _____ SA aurait dû informer X _____ de la sous-location réellement opérée en vue d'obtenir son consentement.

S'agissant de la portée des statuts de Y _____ SA, elle se réfère à ses statuts pour justifier de la sous-location non autorisée du studio. Le contrat conclu par les parties est seul déterminant.

La sous-location n'a pas été autorisée par écrit ou tacitement.

4.1. S'agissant du caractère illicite de la sous-location, la sous-location est illicite si ses conditions sont abusives en comparaison de celles du contrat de bail principal (art. 262 al. 2 let. b CO), à savoir si le loyer de sous-location est nettement supérieur au loyer principal sans que la différence ne soit justifiée par des investissements ou des prestations supplémentaires du locataire principal. Peu importe que le sous-loyer se situe dans les limites des loyers usuels du quartier, respectivement que le sous-locataire ne s'en soit pas plaint (arrêt 4A_211/2016 du 7 juillet 2016 consid. 2). Une différence entre 30% et 40% est manifestement abusive alors qu'une majoration de 20% était admissible pour autant que des prestations supplémentaires soient incluses (ATF 119 II

353 consid. 6^e; TCVS C1 13 108 du 11 juillet 2014 consid. 4.1.2.2). Une augmentation de 10% à 20% est admissible ; elle ne peut pas excéder 20% ; elle peut être qualifiée d'usure si elle vient à dépasser 20% à 35% (FISCHER, Conditions de la sous-location à l'heure de A _____, Plaidoyer 6/16, p. 16 ; BISE/PLANAS, COMMENTAIRE pratique, Bâle 2017, n. 41, ad art. 262 CO). Le locataire n'a clairement pas le droit de tirer un revenu de la sous-location (AUBERT, p. 67, n. 65). Les loyers pratiqués sur des plateformes telles que A _____ excèdent les taux admissibles (FISCHER, p. 16 ; KUONEN, p. 73, n. 37 i.f.) et visent, en tous les cas, à tirer un revenu dépassant le coût réel de l'usage auquel le locataire renonce (AUBERT, p. 58, n. 45). L'art. 262 al. 2 let. b CO n'impose pas au juge de fixer le montant du loyer convenable, mais uniquement de déterminer s'il y a abus. Le juge peut recourir à des méthodes schématiques lorsque le locataire ne fournit pas de documents précis à ce sujet (ATF 119 II 353 consid. 6c). En cas de sous-location par A _____, il convient, si le loyer est fixé par jour, de multiplier ce tarif par le nombre de jours dans un mois, avant de le comparer avec le loyer mensuel principal (Mietgericht Zurich, MG160009 du 9 février 2017 = ZMP 2017 n° 2 consid. 2.3.12 ; FISCHER, Plaidoyer 6/16, p. 16).

4.2. En l'espèce, le contrat de bail principal prévoyait un loyer mensuel de xxx fr., charges comprises, savoir un montant de xx fr. par jour (xxx : 30 jours). Le loyer de la sous-location était fixé à xx fr. par nuit en semaine (lundi au vendredi) et xx fr. par nuit en week-end. Il convient d'y ajouter les taxes de séjour encaissées qui constituent, tant et aussi longtemps que Y _____ SA n'apporte pas la preuve qu'elle les a intégralement reversées, un profit supplémentaire dont elle a indûment bénéficié en lien avec la sous-location. Mensuellement, cela représente un total de x'xxx fr. qui se décompose comme suit : xx fr. multipliés par 22 nuits en semaine = x'xxx fr. ; xx fr. multipliés par 8 nuits en week-end = xxx fr. ; x fr. multipliés par 30 nuits pour une personne = xx fr. Le loyer de la sous-location était majoré de xxx,x %.

Aucune prestation supplémentaire que Y _____ SA peut avoir offerte en sus de la location proprement dite ne peut justifier le caractère abusif du prix pratiqué. Selon X _____, ce procédé peut être qualifié d'usure (art. 157 CP).

5.1. S'agissant de la remise du gain sur la base de l'art. 423 CO et de la mauvaise foi crasse de Y _____ SA, lorsque le locataire est de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il savait ou aurait dû savoir qu'il sous-louait en violation de ses obligations contractuelles

et qu'il retirait de la chose un profit illégitime, le bailleur a le droit d'exiger la restitution de ce profit sur la base de l'art. 423 al. 1 CO ; à défaut, il peut le faire sur la base des règles sur l'enrichissement illégitime (ATF 129 III 422 consid. 4 ; arrêts 4A_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3, 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1 et 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4 ; AUBERT, p. 72, n. 80 ss). La mauvaise foi d'un locataire principal est établie s'il a persisté à nier l'existence de la sous-location une fois celle-ci découverte (arrêt 4A_211/2016 précité consid. 2). Le locataire ne peut, d'une manière générale, se prévaloir d'une éventuelle méconnaissance des dispositions légales en matière de sous-location, ce d'autant moins que le contrat de bail repris interdit expressément toute sous-location (arrêt 4A_211/2016 précité consid. 2).

5.2. En l'espèce, la mauvaise foi importante de Y _____ SA est retenue. Elle a expressément confirmé par courriers des 30 mars 2015 et 16 juin 2017 que le studio n'était pas sous-loué (pces 5 et 8), alors même que la sous-location était en cours depuis le 25 janvier 2015 au moins (pce 12) ; après la découverte par X _____ de la sous-location sur A _____, Y _____ SA a persisté à nier l'existence de la sous-location reprochée (arrêt 4A_211/2016) et a continué à sous-louer le bien malgré les avertissements du bailleur l'informant que la sous-location était interdite sans son consentement (pces 4 et 7) ; l'annonce sur A _____ a été faite au nom d'une employée de Y _____ SA, qui se présentait comme propriétaire du bien, et non Y _____ SA elle-même ; Y _____ SA ne mentionnait pas l'adresse exacte du bien, afin de cacher la sous-location qu'elle savait non autorisée ; Y _____ SA a encaissé des taxes de séjour, ce qui démontre qu'elle savait qu'il s'agissait d'une sous-location et non pas d'une prétendue mise à disposition du studio pour ses employés et sa clientèle de passage ; Y _____ SA a, aussitôt la fin du contrat de bail, supprimé le compte A _____ pour que X _____ ne dispose pas des moyens de preuve nécessaires ; interpellée postérieurement à la résiliation du contrat à deux reprises par X _____ sur les conditions de la sous-location et les profits qu'elle en avait tiré (pces 22 et 23), Y _____ SA n'a pas répondu ; Y _____ SA a sous-loué le bien en violation des dispositions contractuelles qui l'interdisaient expressément sans l'accord écrit du bailleur (ch. 4.8 du contrat de bail).

Ainsi, comme la mauvaise foi de Y _____ SA est caractérisée, l'art. 423 CO est applicable.

6.1. S'agissant du montant de la remise, le locataire principal de mauvaise foi doit restituer au bailleur tout le profit réalisé lors de la sous-location (BISE/PLANAS, Commentaire pratique, Bâle 2017, n. 69 ad art. 262 CO). Si le fardeau de la preuve du profit illégitime réalisé repose en principe sur le maître (bailleur) en cas d'application de l'art. 423 CO, cette obligation est cependant atténuée tant il est difficile, voire impossible, pour lui de chiffrer avec exactitude le montant du gain réalisé lorsque le gérant (locataire) ne fournit pas d'informations à ce sujet (ATF 143 III 297 consid. 8.2.5.2). Le maître dispose d'une prétention en reddition de compte qu'il peut faire valoir dans le cadre de l'action échelonnée. Une fois les informations obtenues, il lui incombe alors de chiffrer ses conclusions dans le délai imparti par le tribunal à cet effet. Si les informations fournies sont insuffisantes ou ne sont pas communiquées, le juge doit alors déterminer équitablement le montant du profit illégitime, conformément à l'art. 42 al. 2 CO (ATF 143 III 297). En tout état de cause, le gérant qui conteste le montant de ses gains devra le faire en produisant des décomptes détaillés et ne peut se contenter d'une contestation globale (ATF 134 III 306 consid. 4.1.2 ; TCVS C1 13 108 consid. 5.1.4).

Sous réserve de l'envoi des documents fournis, X _____ ne disposait initialement en procédure pas des informations suffisantes pour chiffrer le montant du profit illégitime réalisé par Y _____ SA, laquelle a refusé de lui communiquer le nombre de nuitées A _____. Une conclusion préalable tendant à la reddition de compte accompagnait ainsi l'action échelonnée. A défaut des documents sollicités, X _____ a initialement chiffré ses conclusions minimales (art. 85 al. 1 CPC) à xx'xxx fr.

6.2. En l'absence des informations complètes nécessaires à l'évaluation du profit illégitime, il y avait lieu de renverser le fardeau de la preuve. En réalité, X _____ a établi par pièces le montant du loyer convenu entre les parties, savoir xxx fr., et celui pratiqué par Y _____ SA, savoir x'xxx fr. ; la différence est donc mensuellement de x'xxx fr. Ce montant doit être multiplié par le nombre de mois du bail, savoir xx, soit un total de xx'xxx fr. À supposer que Y _____ SA établisse qu'elle a effectivement offert des prestations supplémentaires, ce montant doit être réduit de 20% au maximum conformément à la jurisprudence, ce qui le porte à xx'xxx fr. Le 5 mars 2020, Me X _____ a chiffré ses conclusions à xx'xxx fr. avec des intérêts à 5% l'an des

chaque mensualité de mars 2015 à juillet 2017. Il y a ainsi lieu de retenir le montant de xx'xxx fr. à peine d'allouer ultra petita.

7. S'agissant de la prescription, l'action de l'art. 423 CO se prescrit par un an eu égard à sa nature plutôt délictuelle (ATF 126 III 382 consid. 4). Néanmoins, lorsqu'elle est fondée, comme dans le cas d'espèce, sur une violation contractuelle, en particulier en cas de sous-location non autorisée, le délai de prescription de dix ans de l'art. 127 CO est applicable (BSK OR I - WEBER, n. 17 ad art. 423 CO; BOHNET, Actions civiles, n. 20).

En l'espèce, la sous-location non autorisée constitue une violation contractuelle, de sorte que le délai de prescription est de dix ans. Cela étant, X _____ a interrompu la prescription par l'envoi d'une réquisition de poursuite le 18 octobre 2017. Le commandement de payer, d'un montant de xx'xxx fr., a été notifié le 25 octobre 2017 et la requête en conciliation introduite le 18 octobre 2018.

8. S'agissant de la date de l'intérêt moyen, en cas de dommage périodique, l'intérêt moratoire peut être calculé sur la base d'une échéance moyenne, à savoir au milieu de la période considérée (ATF 103 II 330 consid. 9.5). Cette manière de procéder trouve application en présence d'une action en remise du gain réalisé au moyen d'une sous-location illicite (arrêts 4A_594/2012 consid. 2.4 et 4A_456/2010 consid. 4 et arrêt TCVS C1 13 108 consid. 5.1.4 ; BOHNET, Actions civiles, n. 19).

En l'espèce, le dommage est périodique car il a été mensuellement causé au propriétaire par la sous-location illicite. Il se justifie de calculer l'intérêt à 5% l'an à l'échéance moyenne du contrat de bail conclu avec effet au 15 avril 2014 et résilié au 31 juillet 2017, à savoir le 8 décembre 2015. Cependant, Me X _____ réclame des intérêts pour des créances entre le 1^{er} mars 2015 et le 1^{er} juillet 2017 ; partant, l'échéance moyenne est au 1^{er} mai 2016.

Dans ces conditions, Y _____ SA doit être condamnée à payer à X _____ xx'xxx fr., avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} mai 2016.

9. X _____ a également conclu à ce que l'opposition faite au commandement de payer, délivré dans la poursuite n° xxx de l'office des poursuites de C _____, le 25 octobre 2017, soit définitivement levée pour le montant de xx'xxx fr. avec intérêts à 5 % l'an.

En principe, la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ne fixe pas de délai pour ouvrir l'action en reconnaissance de dette fondée sur l'art. 79 LP et, le cas échéant, pour demander accessoirement la levée de l'opposition. Cependant, le poursuivant qui veut requérir la continuation de la poursuite à laquelle l'opposition fait obstacle est indirectement contraint d'agir entre le moment où la déclaration d'opposition lui est communiquée (art. 76 al. 2 LP) et l'expiration du délai de forclusion dans lequel il doit requérir la continuation de la poursuite ordinaire (art. 88 al. 2 LP; GILLIÉRON, Commentaire, n. 17 ad art. 79 LP).

Y _____ SA a formé opposition au commandement de payer n° xxx qui lui a été notifié le 25 octobre 2017. La présente procédure a été introduite avant le 3 décembre 2018 (pce 27). Mais, il n'est pas établi qu'elle été ouverte avant le 25 octobre 2018. L'action ne respecte donc pas le délai péremptoire d'une année de l'art. 88 al. 2 LP. La conclusion tendant à la levée de l'opposition faite au commandement de payer n'est donc pas recevable.

Le poursuivant qui n'a pas de titre de créance doit, pour pouvoir requérir la continuation de la poursuite qu'il a introduite et dans laquelle le commandement de payer a été frappé d'opposition, agir par la voie de la procédure ordinaire devant le juge compétent *ratione materiae*. Par ce biais, il obtiendra une décision portant condamnation du poursuivi à payer une somme d'argent déterminée et, accessoirement, levant expressément l'opposition à la poursuite commencée à sa réquisition (ATF 120 III 120; 107 III 60 consid. 3). En effet, le législateur fédéral attribue au juge fédéral et au juge du canton où se trouve le for de la poursuite la compétence de lever définitivement l'opposition à la poursuite, pour autant que cette décision accessoire fasse l'objet d'un article exprès du dispositif de la décision condamnatoire, article distinct se référant au numéro de la poursuite et à l'office qui la diligente (BISchK 1980 p. 142; GILLIÉRON, n. 8 ad art. 79 LP).

La levée de l'opposition n'est pas l'objet de l'action : ce n'est qu'un effet accessoire et réflexe du bien-fondé de l'action. Le juge ne se prononce ainsi pas sur l'existence d'un titre à la mainlevée, mais sur l'existence et l'exigibilité de la créance déduite en poursuite, puis en justice, au jour du dépôt de la réquisition de poursuite (GILLIÉRON, n. 10 ad art. 79 LP).

En l'espèce, Y _____ SA a été condamnée à payer à X _____ xx'xxx fr., avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} mai 2016. Eu égard au délai de un an, il ne se justifie pas de lever définitivement l'opposition à due concurrence.

10. Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 CPC). S'agissant des frais de la procédure de conciliation, ils suivent le sort de la cause lorsque la demande est déposée (art. 207 al. 3 CPC). Comme le demandeur obtient gain de cause, les frais et dépens sont mis à la charge de la défenderesse.

X _____ obtient pour l'essentiel ses conclusions. Dans ces conditions, Y _____ SA doit être considérée comme la partie qui succombe.

Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens. Ils sont fixés conformément à la LTar. L'émolument est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties, ainsi que de leur situation financière (art. 13 LTar). Lorsque la cause n'est pas conduite jusqu'à son terme, l'émolument est réduit proportionnellement. Il en va de même en cas de jugement sur le fond préjudiciel ou partiel, de jugement par défaut ou sans motivation (art. 14 al. 1 LTar). Selon l'art. 16 al. 1 LTar, l'émolument de justice pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, et tranchées en première ou unique instance, est fixé, pour une valeur litigieuse de xx'xxx fr. entre x'xxx fr. et x'xxx fr.

X _____ a versé x'xxx fr. d'avances (x'xxx fr. + xxx fr.). Y _____ SA n'a rien versé.

En l'espèce, eu égard à la valeur litigieuse de xx'xxx fr., les frais du tribunal de district, par x'xxx fr., débours compris (émoluments : x'xxx fr. ; huissier : xx fr. ; témoins : xxx fr.), apparaissent appropriés pour une cause menée à son terme. Les frais du tribunal, par x'xxx fr., sont mis à la charge de Y _____ SA.

Partant, Y _____ SA est condamnée à verser x'xxx fr. à X _____, en remboursement de ses avances.

11. Les dépens, arrêtés globalement, comprennent les débours nécessaires, le défraiement d'un représentant professionnel et, lorsque la partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans le cas où cela se justifie, art. 95 al. 3 CPC. Selon l'art. 32 al. 1 LTar, les honoraires des avocats dans les contestations civiles de nature pécuniaire d'une valeur litigieuse de xx'xxx fr. à xx'xxx fr. sont fixés entre x'xxx fr. et x'xxx fr. Les dépens sont arrêtés entre le minimum et le maximum prévu par le tarif, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par le conseil juridique et la situation financière de la partie, art. 27 al. 1 LTar. Ils sont en règle générale proportionnels à la valeur litigieuse, art. 27 al. 2 LTar. S'agissant du calcul des honoraires, il est également tenu compte de l'avancement du procès au moment où la valeur est réduite. Conformément à la pratique des tribunaux, en raisonnant sur la base des critères posés par l'art. 21 al. 1 aDTFJ par analogie, un tiers de l'honoraire est dû après l'échange d'écriture, la moitié au débat préliminaire ou immédiatement après, les trois quarts au cours de l'administration des preuves, mais au plus tard quinze jours avant le débat final, et la totalité après ce délai (RVJ 1986 p. 309 ; ATC C1 08 86 du 10 novembre 2009, consid. 11 ; ATC C2 07 25 du 26 juin 2007, p. 3).

En l'espèce, eu égard à la valeur litigieuse de xx'xxx fr., un honoraire complet de x'xxx fr. apparaît approprié, pour une cause menée à son terme. Ainsi, compte tenu du sort des frais, de la difficulté de la cause, de l'ampleur du travail, du temps utilement consacré à la rédaction des mémoires, les honoraires du conseil de la partie demanderesse sont arrêtés à x'xxx fr., TVA comprise, sont appropriés, débours compris.

Partant, Y _____ SA est condamnée à verser x'xxx fr. à X _____, à titre de dépens.

Prononce

1. L'action en remise du gain de X _____ est admise.
2. Y _____ SA versera à X _____ le montant de xx'xxx fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2016.
3. Les frais, par x'xxx fr., sont mis à la charge de Y _____ SA.
4. Y _____ SA versera à X _____ une indemnité de x'xxx fr. à titre de dépens.
Y _____ SA versera à X _____ x'xxx fr. à titre de remboursement d'avances.

Sion, le 18 juin 2020