

Par arrêt du 19 novembre 2014 (5A_518/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par Y_____ contre ce jugement.

C1 13 108

JUGEMENT DU 11 JUILLET 2014

Tribunal cantonal du Valais Cour civile I

Composition : Jérôme Emonet, président ; Hermann Murmann et Dr Lionel Seeberger, juges ; Mériem Combremont, greffière

en la cause

X_____, appelante et demanderesse, représentée par Maître A_____

contre

Y_____, appelé et défendeur, représenté par Maître B_____

(gestion d'affaires imparfaite ; remise de gain)

recours contre le jugement du Tribunal du district de C_____ du 08.04.2013

Procédure

A. Par mémoire-demande déposé le 23 juillet 2009, X_____ de siège à D_____, a ouvert action en paiement à l'encontre de Y_____, à C_____, prenant les conclusions suivantes :

1. Y_____ est condamné à payer à X_____ 401'994.- fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 3 avril 2009.
2. La demanderesse se réserve la possibilité d'augmenter ses conclusions après l'administration des preuves au regard des allégués 7 et 8 de la présente demande.
3. L'opposition au commandement de payer No xxx1 est définitivement levée.
4. Les frais et les dépens sont mis à la charge de Y_____.

Aux termes de sa réponse présentée le 4 septembre 2009, Y_____ a conclu à libération, sous suite de frais et dépens (p. 231 ss). Le 28 du même mois, X_____ a versé le montant de 35'000 fr. au titre de sûretés pour les dépens (p. 275).

B. Le débat préliminaire, au cours duquel X_____ a déposé une écriture valant réplique, s'est tenu le 26 novembre 2009. L'instruction de la cause a comporté l'édition de titres et de dossiers (C2 08 290 [expulsion du sous-locataire] et C2 09 250 ; dossier de l'Autorité de conciliation en matière de bail à loyer [p. 308]), l'audition de témoins (p. 319 ss et 372 ss) et l'interrogatoire du défendeur (p. 450 ss), ainsi que la mise en œuvre d'une expertise comptable (p. 425 ss). Par écriture du 4 juillet 2012 (p. 433 s.), X_____ a amplifié ses prétentions, concluant à ce que Y_____ soit condamné à lui payer la somme de « 471'159 fr. » (recte : 417'159 fr. [701'490 fr. {total encaissé du sous-locataire} – 284'331 fr. {total versé par le locataire principal à la bailleuse})). L'instruction close le 14 novembre 2012 (p. 457), les parties ont opté pour le dépôt de mémoires-conclusions.

A l'issue de son écriture finale du 30 janvier 2013 (p. 462 ss), X_____ a pris les conclusions suivantes :

1. Y_____ est condamné à payer à X_____ 417'159 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 3 avril 2009.
2. L'opposition aux commandements de payer Nos xxx1 et xxx2 de l'Office des poursuites et faillites du district de C_____ est définitivement close.
3. Y_____ est condamné aux frais et aux dépens.

Quant à Y_____, il a, au terme de son mémoire-conclusions présenté le 20 février 2013 (p. 474 ss), conclu à ce que X_____ soit intégralement déboutée de ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

C. Par jugement du 8 avril 2013, mais expédié le 10 du même mois, le juge de district a rendu le prononcé suivant :

1. La demande déposée le 23 juillet 2009 par X_____ est rejetée.
2. Les frais, arrêtés à 30'000 fr., sont mis à la charge de X_____, qui remboursera à Y_____ l'avance de frais déposée, à concurrence de 11'700 francs.
3. X_____, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice, versera à Y_____ une indemnité de 25'000 fr. à titre de dépens.

D. Contre ce prononcé, X_____ a, le 7 mai 2013, interjeté appel, prenant les conclusions suivantes :

1. Le jugement attaqué est annulé.
2. En conséquence :
 - 2.1 Y_____ est condamné à payer à X_____ 417'159 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 3 avril 2009.
 - 2.2 L'opposition aux commandements de payer Nos xxx1 et xxx2 de l'Office des poursuites et faillites du district de C_____ est définitivement levée.
 - 2.3 Y_____ est condamné aux frais et aux dépens.

Aux termes de sa réponse du 28 juin 2013, Y_____ a conclu au rejet de l'appel et sollicité la confirmation du verdict de première instance.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1. Selon l'art. 405 du code de procédure civile (CPC) du 19 décembre 2008, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, à savoir à la date de l'envoi du dispositif (ATF 137 III 130 consid. 2). En l'espèce, si l'action a été introduite le 23 juillet 2009 – soit sous l'empire du Code de procédure civile du canton du Valais du 24 mars 1998 (CPC/VS) –, le jugement motivé a été expédié aux parties le 10 avril 2013. La présente cause est donc soumise au nouveau droit de procédure.

1.1 En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des

conclusions est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse peut quant à elle former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation dans le domaine contractuel (cf. gestion d'affaires imparfaite), dont la valeur litigieuse se monte à 417'159 fr. selon les dernières conclusions prises par la demanderesse en première instance (cf. Brunner, in Oberhammer et al. [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2. Aufl. 2013, n. 5 ad art. 308 CPC). Eu égard à cette valeur litigieuse, la voie de l'appel est indéniablement ouverte. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été notifié par acte judiciaire au conseil de l'appelante le 11 avril 2013 (p. 535), de sorte qu'en interjetant appel le 7 mai 2013, l'intéressée a agi en temps utile.

1.2

1.2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^e éd. 2010, n. 2396, p. 435, et n. 2416, p. 439 ; RVJ 2013 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 139 III 249).

1.2.2 En l'occurrence, l'appelante, après avoir reproduit sommairement dans la partie intitulée « résumé du premier jugement » de son écriture (cf. ch. I) un certain nombre de faits retenus par la juridiction inférieure, se plaint en substance du fait que celle-ci ait, à tort selon elle, nié que les conditions de l'action en remise de gain que constitue un acte d'immixtion commis de mauvaise foi et ayant permis la réalisation d'un gain aient été établies (cf. ch. II, 2.1 ss). L'appelante reproche donc à l'autorité inférieure d'avoir opéré des déductions insoutenables (cf. appréciation des faits) et d'avoir subséquemment violé le droit. Les faits seront donc revus par la Cour de céans dans la

mesure nécessaire à l'examen des moyens expressément motivés. En résumé, l'appel satisfaisant aux exigences légales, il convient d'entrer en matière.

II. Statuant en faits

2.

2.1 X_____, de siège à D_____, est propriétaire de l'immeuble n° xxx3 sis sur territoire de la commune de C_____, plus précisément à la Rue E_____, au centre ville. Sur cette parcelle est érigé un bâtiment, dont le premier étage ainsi que le deuxième sous-sol (cf. dépôt) étaient affectés à l'usage d'établissements publics (p. 203 ss). Le tea-room / restaurant avait été exploité sans succès par trois tenanciers différents (all. 15-16 [admis] et F_____, R52, p. 332).

2.2 Le précédent locataire des locaux en question était la société G_____ SA, qui exploitait les locaux sous l'enseigne « H_____ » (all. 78-79 [admis]). Par convention venue à chef le 31 juillet 2001 entre, d'une part, X_____, représentée par M^e I_____, d'autre part, G_____ SA, représentée par M^e J_____, et enfin de tierce part Y_____, ce dernier s'est engagé à reprendre les locaux remis à bail à la seconde nommée en vertu d'un nouveau contrat valable dès le 1^{er} août 2001 (all. 15 [admis] et p. 163 s.). Il était prévu que le loyer corresponde à celui des « anciens baux avec charges (restaurant et dépôt), les loyers d'août et septembre étant gratuits, les loyers de octobre, novembre et décembre étant payables à 50% » (p. 164).

Par ailleurs, les 7 août et 21 septembre 2001, G_____ SA et Y_____ ont – sans X_____ cette fois-ci – signé une seconde convention, dont les chiffres 1 à 4 étaient ainsi libellés (p. 166 et all. 18 ss) :

1. La société G_____ SA était titulaire de deux contrats de bail pour locaux commerciaux (connus de M. Y_____), auxquels il a été mis consensuellement fin par convention (contresignée entre G_____ SA, Y_____ et X_____ le 31.7.2001, pièce annexée aux présentes), par lesquelles elle louait dans l'immeuble K_____, à Rue E_____ à C_____, les locaux suivants comprenant environ 208 m2, selon plans L_____ à C_____, tea-room-restaurant et au 2^{ème} sous-sol un dépôt d'environ 64,50 m2. Le propriétaire des murs bruts est X_____, l'ensemble des aménagements intérieurs appartenant à G_____ SA.
2. M. Y_____ reprend ces deux contrats de bail, avec effet au 01.08.2001, aux conditions telles que définies dans la convention annexée.
3. M. Y_____ rachète à G_____ SA l'ensemble de tout l'inventaire, installations et aménagements intérieurs, tels que vus et connus, sans garantie particulière ni pour les défauts apparents ou cachés, G_____ SA n'assumant aucune responsabilité quant à l'état de marche ou fonctionnement des machines et installations électriques, pour un montant de

Fr. 200'000.- (deux cent mille), étant précisé que la propriété et la possession de cet inventaire ne passent à l'acquéreur qu'au paiement en mains de Me J _____, pour sa cliente.

4. Hormis le bar (cf. correspondance de M _____ du 23.11.2000), l'ensemble de tout l'inventaire, ainsi que l'ensemble des installations intérieures est libre de tout engagement et ne fait l'objet d'aucun pacte de réserve de propriété et d'aucun gage.

D'après Y _____, le « décompte de construction » (p. 168-169) et le « décompte des équipements et travaux » (p. 170-171) réalisés par le précédent locataire afin d'exploiter les locaux laissaient apparaître un investissement total de 818'500 francs (all. 22 ss [contestés]). A lire le « décompte de construction », les travaux portaient, pour l'essentiel, sur l'agencement et l'aménagement de la cuisine, la pose de carrelage et l'installation d'appareils frigorifiques (réfrigérateurs et congélateurs ; p. 168 s.).

2.3 Le 31 juillet 2001, X _____ – représentée par la régie N _____ SA – a conclu quatre contrats distincts de bail à loyer avec Y _____ (all. 1 [admis]).

2.3.1 En vertu du premier contrat (pièce 3, p. 13 ss), X _____ a remis à bail à Y _____ le local, cuisine et WC sis au 1^{er} étage, représentant une surface totale de 208 m². Le contrat était conclu pour une durée de 10 ans, commençant le 1^{er} août 2001 pour prendre fin le 31 juillet 2011, avec reconduction tacite pour 5 ans en l'absence d'avis de résiliation donné par écrit un an avant l'échéance ordinaire. Le loyer mensuel net se montait à 4281 fr., dont 381 fr. au titre d'acompte sur les frais accessoires, était payable d'avance et soumis à indexation d'après l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui en vigueur au jour de la conclusion du contrat (cf. art. 2, 3 et 5 du contrat). L'art. 12, intitulé « sous-location (art. 262 CO) » précise que « 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 premier contrat renvoie par ailleurs à des « dispositions particulières », rédigées sur papier à l'en-tête de N _____ SA et contresignées le 14 septembre 2001 par Y _____ et la représentante de la bailleuse, dont les art. 28 à 30 relatifs notamment aux aménagements intérieurs sont ainsi libellés (p. 17 s.) :

Art. 28.- Le mobilier se trouvant dans les locaux, tels que luminaires, frigos, etc. est propriété du locataire.

Art. 29.- Toutes les installations fixes ou modifications ayant été exécutées par le locataire pendant la durée des différents contrats de bail ou de leurs renouvellements, sont propriétés du locataire. Ces aménagements, installations pourront être laissés en place par le locataire, à la fin du bail sans qu'une indemnité de ce chef puisse être réclamée par le locataire ou bailleur.

Art. 30.- Si la chose louée présente une plus-value considérable à la suite des travaux de modifications ou de rénovations, le locataire s'engage à renoncer à toutes les indemnités ou prétentions en fin de droit à l'encontre du bailleur. Cependant, si le bailleur l'exige, après que le locataire ait dénoncé le bail, le bailleur peut exiger que l'ensemble des installations fixes et modifications restent sur place pour permettre lors de la reprise du bail par un tiers la continuation d'une

exploitation de même nature. Dans cette hypothèse, une fiduciaire neutre sera chargée d'établir la valeur des installations reprises.

Enfin, était encore annexé au premier contrat le formulaire intitulé « conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais », que Y_____ a paraphé le 31 juillet 2001 (p. 24).

2.3.2 Selon le deuxième contrat (p. 26 ss), X_____ a cédé à Y_____ un dépôt sis au 2^e sous-sol de son immeuble à la Rue E_____, d'une surface de 64,5 m². La durée du contrat, de même que les conditions de son renouvellement ou de sa dénonciation, étaient similaires à celles du premier contrat, tout comme la clause (art. 12) relative à la nécessité d'obtenir le consentement écrit de la bailleuse dans l'hypothèse d'une sous-location. Le montant du loyer mensuel, payable d'avance et soumis à indexation, était alors de 410 francs. Ce deuxième contrat renvoie par ailleurs à des « dispositions particulières » identiques à celles annexées au premier contrat, notamment pour ce qui est du sort des aménagements apportés par le locataire aux locaux.

2.3.3 Le troisième contrat porte quant à lui sur la remise à bail, par X_____, à Y_____, d'un autre dépôt au 2^e sous-sol, d'une surface de 21 m² (p. 32 ss). Il était prévu – contrairement aux deux premiers – pour une durée d'approximativement un an, commençant le 15 octobre 2001 pour prendre fin le 1^{er} octobre 2002, reconductible tacitement d'année en année à défaut d'avis de résiliation donné par écrit six mois avant l'échéance ordinaire. Le montant du loyer mensuel convenu, payable d'avance et susceptible d'être indexé, se montait à 89 francs. L'art. 12 du contrat, relatif à l'hypothèse d'une sous-location, est rédigé de manière identique aux deux premiers contrats. Enfin, le troisième contrat renvoie à des « dispositions particulières » quelque peu différentes de celles prévues dans les deux premiers contrats. En particulier, l'art. 27, stipulant que toutes les installations fixes ou modifications exécutées par le locataire pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, restaient « propriétés de l'immeuble », a été sciemment biffé et paraphé, dans la marge, par Y_____ (p. 36).

2.3.4 Enfin, le quatrième contrat signé le 31 juillet 2001 a trait à la mise à disposition, par X_____, en faveur de Y_____, d'une place de stationnement pour véhicule automobile située au 4^e sous-sol du bâtiment à la Rue E_____. Le contrat était prévu pour une durée de 10 ans, débutant le 1^{er} août 2001 pour prendre fin le 31 juillet 2011, renouvelable pour 5 ans, sauf avis de résiliation donné par écrit une année avant l'échéance ordinaire. Le montant du loyer mensuel convenu se montait à 140 fr., payable par mois d'avance (p. 37). Contrairement aux trois autres contrats, le quatrième ne comprend aucune clause contractuelle expresse relative à la sous-location.

2.3.5 Le total des baux ainsi conclus représentait la somme de 4920 francs (4281 fr. + 410 fr. + 89 fr. + 140 francs). Le 22 novembre 2001, Y_____ et un représentant de l'agence immobilière N_____ SA ont complété et signé le document intitulé

« constat d'état des lieux et inventaire », en vertu duquel le locataire a reconnu avoir reçu les locaux et installations en bon état d'entretien (p. 211 ss).

2.4 Pour exploiter son établissement, à l'enseigne du « O _____ », Y _____ a créé la société P _____ Sàrl (all. 13 [admis]). Initialement, Y _____, associé et gérant au bénéfice d'un droit de signature individuelle, disposait d'une part sociale de 19'000 fr., l'autre part sociale, de 1000 fr., étant possédée par Q _____, associé sans droit de signature (all. 34 ss [ignorés] et www.xxx.ch). Par la suite, plus précisément le 28 septembre 2011 (cf. www.xxx.ch), Y _____ est devenu l'unique associé de P _____ Sàrl (Y _____, R65, p. 455). Jusqu'au 31 juillet 2004, cette Sàrl a exploité directement l'établissement, sous la patente d'un de ses salariés, R _____, lequel était également intéressé au chiffre d'affaire de l'établissement (R53-54, p. 333). Quant à S _____ (ci-après : dame S _____), elle a commencé à travailler au « O _____ » comme employée en février « 2002 ou 2003 » (dame S _____, C2 08 290, R90, p. 198).

2.5 Prétendant ne plus avoir la santé suffisante pour exploiter l'établissement (all. 37 [admis] et R _____, R55, p. 333), Y _____ a, le 30 juillet 2004, conclu avec dame S _____ un contrat intitulé « contrat de sous-location pour locaux commerciaux », rédigé par la fiduciaire T _____ et avec les conseils de F _____ (F _____, R38-39, p. 330, et R51, p. 331), dont le contenu est en partie le suivant (pièce 8, p. 44 ss et all. 44-46 [admis]) :

Bail à l'usage du café-bar à l'enseigne du O _____

Comprenant :

1^{er} étage : Café bar de 208 m²

2^{ème} sous-sol : un dépôt de 64,5 m² et un dépôt de 21 m²

4^{ème} sous-sol : Parking

Le mobilier fait partie de l'objet loué selon inventaire séparé.

1. Durée

Le présent contrat est conclu pour une durée de 7 ans ; il commence le 1^{er} août 2004 à midi pour finir le 31 juillet 2011 à midi.

13 mois avant le terme du présent contrat, soit le 30 juin 2010, les deux parties se retrouveront pour se déterminer sur la suite à donner à ce bail.

2. Loyer

Le loyer mensuel est de Fr. 12'500.- plus une participation au bénéfice d'un montant maximum de Fr. 2'500.- définie à l'article 4 ci-dessous.

Mme S _____ ne peut en aucun cas changer le style de l'établissement, ni modifier l'architecture intérieure ou la décoration sans en avoir préalablement demandé le consentement écrit de M. Y _____.

3. Indexation

Sur le loyer mensuel net de Fr. 12'500.- indiqué sous chiffre 2, les parties conviennent d'une clause d'indexation pour une partie du loyer de Fr. 5'000.- seulement. L'indexation est calculée sur la base de

l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui en vigueur le jour de la conclusion du contrat.

Moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation. L'augmentation de loyer correspondra à la totalité de la hausse de l'indice intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par an, sur formule officielle.

4. Participation au bénéfice

Une participation de 50% du bénéfice net de l'exercice mais au maximum de Fr. 30'000.- annuel est dû à titre de loyer complémentaire à la fin de chaque exercice clos le 31 décembre de chaque année, la première fois le 31 décembre 2004. Ce loyer complémentaire est dû dans les deux mois après le bouclage annuel, sauf pour l'année 2011 où ce montant complémentaire est dû le 30 septembre 2011.

Le bénéfice net comprend le résultat d'exploitation de O _____ après prélèvement d'un salaire brut annuel de Fr. 48'000.- (salaire mensuel brut de Fr. 4'000.-) pour Mme S _____ et Fr. 12'000.- annuel de frais privés de Mme S _____. Ces frais privés comprennent entre autres les frais de véhicule, les frais de téléphone portable et les frais de représentation.

5. Frais accessoires (...)

6. Prix du loyer

Le loyer est payable par mois d'avance sur le compte bancaire de M. Y _____ auprès de la Banque U _____, compte n° xxx.

Lorsque Mme S _____ est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'elle a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, M. Y _____ peut exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

7. à 11 (...)

12. Restitution anticipée de la chose louée

Lorsque Mme S _____ restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, elle doit aviser M. Y _____ par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et elle doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions mais avec un loyer global de Fr. 15'000.- sans participation au bénéfice à la date de restitution de la chose indiquée par Mme S _____. Si M. Y _____ a des objections fondées contre le candidat, il doit dans un délai d'un mois indiquer à Mme S _____ les motifs de son refus.

17. à 18 (...)

2.6 Toujours le 30 juillet 2004, Y _____ et dame S _____ ont signé un contrat distinct, en vertu duquel celle-ci s'est engagée à verser à celui-là, au plus tard pour le 31 août 2004, le montant de 44'000 fr. pour la cession du goodwill. Il a également été convenu que les deux parties se retrouveraient le 31 juillet 2004 dans les locaux du « O _____ » afin d'établir l'inventaire total du stock de marchandises que dame S _____ reprendrait. Enfin, la dernière nommée s'est également obligée « à reprendre tous les engagements signés par Y _____ pour les mois à venir » et à verser la somme de 3667 fr.25, « correspondant à tous les frais d'abonnements et d'entretien déjà versés pour l'année 2004 » (pièce 9, p. 49). A l'exception du montant de 4698 fr.30 versé pour l'année 2004 (cf. expertise judiciaire, R7, p. 428), la société par laquelle dame S _____ a exploité le café (cf. infra, consid. 2.7) n'a pas versé à Y _____ ou P _____ Sàrl de participation au bénéfice (cf. ég. F _____, R43, p. 330). Il résulte en effet des courriers adressés les 19 octobre 2006 respectivement 4 décembre 2007 par V _____, fiduciaire de AA _____ Sàrl,

que le résultat d'exploitation 2005 de cette société s'est soldé par une perte de 26'304 fr.95 et celui de l'année 2006 par une perte de 38'760 fr.45 (p. 174 ss). Dans les deux courriers, la fiduciaire a mis en évidence le fait que les charges financières et immobilières représentaient 20,67% en 2005 et 24,32% en 2006 du chiffre d'affaire global, soit un coefficient « extrêmement élevé » par rapport à celui, idéal, de l'ordre de 15% pour ce type d'exploitation. Par ailleurs, d'après les souvenirs de dame S_____, ni la société dont elle faisait partie ni elle-même n'ont payé entièrement le montant du goodwill, mais seulement le montant de 30'000 francs (dame S_____, R1-2, p. 320).

2.7 Reprenant le système précédemment mis en place par Y_____ (all. 52 s.), dame S_____ a choisi d'exploiter le « O_____ » par l'intermédiaire d'une société à responsabilité limitée, AA_____ Sàrl, fondée le 23 septembre 2004 (all. 12 [admis] et extrait du registre du commerce, C2 08 290, p. 245). Dame S_____ en était l'associée et gérante, avec droit de signature individuelle, pour une part sociale de 18'000 fr., tandis que BB_____ – ami de la première nommée – et Y_____ étaient tous deux associés pour une part sociale de 1000 fr. chacun, et ne disposaient d'aucun droit de signature (all. 53 ss [ignorés, mais établis par l'extrait précité]). Y_____ a affirmé avoir pris une participation – certes minoritaire – dans AA_____ Sàrl afin de pouvoir disposer d'un droit de contrôle sur la gestion de l'établissement et ainsi donner une bonne garantie au propriétaire des lieux (all. 54 [ignoré] et Y_____, R71, p. 456). Quant au témoin F_____, qui avait participé à l'élaboration du contrat, il a indiqué que Y_____ avait pour but de la sorte « de préserver les investissements qu'il avait fait dans le O_____ » (F_____, R39 et 42, p. 330).

Depuis la signature des contrats du 30 juillet 2004, les « loyers » ont été versés par AA_____ Sàrl en faveur de P_____ Sàrl (cf. témoignage de CC_____, de la fiduciaire en charge des affaires de Y_____, R15-16, p. 324). Quant aux loyers dus par Y_____ en faveur de X_____, ils ont été réglés par l'entremise de P_____ Sàrl (dame CC_____, R18, p. 325, et documents de la comptabilité).

2.8 Y_____ a affirmé avoir dû rappeler dame S_____ à ses obligations à de multiples reprises, dès avril 2006, car le loyer était acquitté irrégulièrement (all. 55 [ignoré] ; témoignage de DD_____, de V_____, C2 08 290, R106, p. 278 ; cf. ég. correspondance entre les parties concernant les arriérés de loyers, C2 08 290, p. 18 ss). Par lettre signature du 12 août 2008, Y_____ a imparti à dame S_____ un dernier délai de paiement de trente jours pour les arriérés de loyer de juin, juillet et août 2008, sous la menace des sanctions prévues par l'art. 257d CO. Le 29 septembre suivant, il lui a signifié un avis de résiliation de bail sur formule officielle, avec effet au 31 octobre 2008. Les parties se sont ensuite rencontrées le 2 octobre 2008, et ont décidé à cette occasion de mettre un terme, d'un commun accord, au « contrat de sous-location » pour le 31 octobre 2008. Dite convention avait été préalablement rédigée par Y_____ (cf. C2 08 290, p. 77). Toutefois, le lendemain de la signature de cet accord, soit le 3 octobre 2008, dame S_____ – qui a indiqué en procédure ne pas avoir compris le sens de cette convention, et avoir cru

qu'elle n'aurait pas à partir au 31 octobre 2008 si les arriérés de loyer étaient finalement réglés (C2 08 290, R83-85, p. 197 s.) – a contesté la résiliation auprès de l'Autorité de conciliation en matière de bail à loyer. Y_____ ayant, par écriture du 7 novembre 2008, déposé auprès du Tribunal du district de C_____ une requête d'expulsion contre sa « sous-locataire », cette autorité a également examiné la validité de la convention mettant un terme anticipé à la relation contractuelle entre les parties (C2 08 290). Par décision du 17 février 2009, le juge de district a donné droit à la requête de Y_____. Saisi de l'appel interjeté par dame S_____ contre cette décision, le Tribunal cantonal a, par jugement du 2 septembre 2009, confirmé le prononcé d'expulsion, et donné ordre à l'intéressée de restituer les locaux d'ici au 15 octobre 2009 (all. 71 ss [admis] et pièce 21, p. 249 ss [jugement du Tribunal cantonal du 2 septembre 2009, consid. 1.2 et 1.3]).

2.9 Dans l'intervalle, Y_____ a, par courrier adressé le 29 août 2008 à EE_____ SA – qui avait repris la gérance de l'immeuble de la régie N_____ SA – sollicité une prolongation de la durée des quatre contrats de bail signés avec X_____ en exposant ce qui suit (pièce 6, p. 42) :

En effet, je m'y prends un peu à l'avance car pour garder mon outil de travail en parfait état, je désire faire de nouveaux investissements dans mon établissement. Ceux-ci devant être amortis et calculés sur plusieurs exercices comptables, je dois pouvoir les planifier sur une plus longue période que les 3 ans de baux qu'il me reste pour l'exploitation de mon café.

Pour défendre un peu mon dossier et argumenter en ma faveur, je vous rappelle que je suis un bon payeur depuis environ 7 ans et que je n'ai pas de loyers en souffrance ! D'autre part durant la difficile année 2006 où la Rue E_____ a été fermée plusieurs mois pour travaux, nous avons souffert (baisse du chiffre d'affaire annuel d'environ 35 à 40%) mais nous n'avons jamais réclamé de baisse de loyer !

En résumé, je souhaite idéalement étendre mes baux d'une dizaine d'années, ce qui nous ramènerait à une échéance pour le 31 juillet 2021. Si cette dernière vous semble un peu longue, il me faudrait au moins 7 années et 3 mois (fin octobre 2018) supplémentaires pour qu'au total je puisse encore planifier mon travail et mes investissements sur un total de 10 ans, soit pour une échéance au 31 octobre 2018 (...).

Par « avenant n° 1 au bail à loyer du 31.07.2001 » signé les 14 et 18 octobre 2008, EE_____ SA, pour le compte de X_____, a prolongé de dix ans, soit jusqu'au 31 juillet 2021, le premier contrat relatif à la surface de 208 m² correspondant au « O_____ » (p. 25).

2.10 Au courant du mois de septembre 2008, Y_____ est entré en pourparlers avec FF_____ SA en vue de reprendre l'exploitation du « O_____ ». Auditionné comme témoin dans le cadre de la procédure d'expulsion de dame S_____, l'administrateur de FF_____ SA – GG_____ – a déclaré en substance que sa société cherchait alors à gérer un troisième établissement en ville de C_____, qu'il était parti du principe que Y_____ avait demandé l'accord du propriétaire/bailleur en vue de la sous-location, que le montant du loyer principal était de l'ordre de 5500 fr. par mois, charges comprises, que le chiffre d'affaire annuel tiré de l'exploitation du « O_____ » avoisinait le million de francs et enfin que le

montant du sous-loyer était supérieur à celui dû par dame S_____ dans la mesure où FF_____ SA aurait pu reprendre à son nom l'établissement (C2 08 290, R24, 25, 31, 34-36, p. 187 ss). Le 4 octobre 2008, les parties ont signé une « convention préliminaire », en vertu de laquelle FF_____ SA s'est engagée à « sous-louer à M. Y_____ l'établissement O_____, rue E_____ à C_____ », pour une durée de dix ans commençant à courir le 1^{er} novembre 2008 pour prendre fin le 31 octobre 2018. Les conditions de la location étaient ainsi libellées (cf. C2 08 290, p. 144 s.) :

Le loyer mensuel est fixé à CHF 15'500.- payable par mois d'avance. Ce prix fixe est bloqué pour une durée de dix ans sans possibilité d'indexation sauf en ce qui concerne le loyer de base (CHF 5245.-) qui pourra être adapté par EE_____ sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation en conformité avec les clauses du contrat principal.

* Ce montant est valable à la condition que M. Y_____ obtienne un prolongement de ses 4 baux aux prix et conditions actuels (le loyer vient d'être augmenté de CHF 126.- au mois d'août 2008 !).

Comme exposé précédemment (cf. supra, consid. 2.9), Y_____ a effectivement obtenu, les 14 et 18 octobre 2008, de EE_____ SA la prolongation à tout le moins du bail concernant le local principal servant à l'exploitation du « O_____ ».

2.11 Dans le cadre du conflit l'opposant à Y_____, dame S_____ a, par l'entremise de son avocat, contacté EE_____ SA par courrier du 18 novembre 2008 (pièce 17, p. 155 s.), indiquant en substance qu'elle sous-louait les locaux, que cette sous-location semblait ne pas avoir été autorisée par la bailleuse « étant donné que Y_____ a[vait] déclaré que M^{me} S_____ était sa gérante », que le montant de la sous-location s'élevait à 12'500 fr. par mois, avec en supplément une participation au bénéfice, qu'elle estimait intolérable que « le contrat de sous-location soit augmenté de plus de 120% par rapport au contrat de bail lui-même », même en tenant compte du mobilier mis à disposition, qu'une procédure d'expulsion avait été diligentée à son encontre par Y_____, mais qu'elle était intéressée à louer directement le « O_____ » à X_____ « pour un montant supérieur à celui ressortant du bail conclu avec Y_____ ». Le 20 novembre 2008, EE_____ SA, pour le compte de X_____, a adressé à Y_____ un avis de résiliation des contrats de bail pour le 31 décembre 2008. Estimant, d'une part, que le locataire avait délibérément omis, en violation de l'art. 262 CO, d'informer la bailleuse de l'existence d'une sous-location – indiquant toujours dans ses correspondances dame S_____ en tant que « gérante » et non comme sous-locataire –, et, d'autre part, que les conditions de la sous-location en comparaison de celles de la location principale étaient « abusives », EE_____ SA a fondé le congé sur l'art. 257f CO (résiliation anticipée pour justes motifs) (pièce 12, p. 53 s.). Y_____ ayant contesté le congé, l'Autorité de conciliation en matière de bail à loyer a, par décision rendue le 5 février 2009, annulé le congé signifié par EE_____ SA, dans la mesure où celle-ci n'avait pas préalablement émis la protestation prescrite par l'art. 257f al. 3 CO avant de donner le congé (pièce 13, p. 55 ss). Le 26 mai 2009, X_____ a adressé à Y_____ un nouvel avis de résiliation pour le 31 juillet 2009, en se fondant sur l'art. 257f CO. Dit congé a derechef été contesté par

Y_____ auprès de l'Autorité de conciliation en matière de bail à loyer. Comme X_____ a, le 3 septembre 2009, déposé auprès du Tribunal du district de C_____ une requête d'expulsion à l'encontre de Y_____ (C2 09 250), l'Autorité de conciliation s'est, en application de l'art. 274g aCO, entièrement dessaisie du dossier au profit du juge en charge de la procédure d'expulsion (pièce 25, p. 308 [renvoi aux dossiers de l'Autorité de conciliation en matière de bail à loyer]).

2.12 X_____ remet en cause l'appréciation des faits par la juridiction inférieure, en tant que celle-ci a réfuté que Y_____, d'une part, se soit immiscé dans les affaires de la bailleuse, d'autre part, ait agi de mauvaise foi (appel, ch. 2.3 et 2.4, p. 8 ss).

Au cours de la procédure de première instance, X_____ a allégué n'avoir appris l'existence de la sous-location qu'au mois de novembre 2008, à réception d'un courrier de l'avocat de dame S_____, doublé d'un entretien téléphonique avec celui-ci. Y_____ aurait toujours caché cette sous-location en utilisant dans ses contacts avec X_____ le terme de « gérante, qui fait immédiatement penser à un contrat de travail », puis obtenu une prolongation de 10 ans des contrats, en avançant des motifs inexacts (all. 9 à 11). Y_____ a formellement contesté les assertions qui précèdent, affirmé dans sa réponse avoir toujours considéré dame S_____ « comme sa gérante au sens usuel du terme » (all. 47 [contesté]), et soutenu qu'à l'occasion des discussions tenues en vue de la prolongation des baux avec une représentante de EE_____ SA (M^{me} HH_____), celle-ci lui aurait répondu que tant qu'il ferait partie de la société d'exploitation (i.e. AA_____ Sàrl), le consentement de la bailleuse à la sous-location ne serait pas nécessaire (all. 58-59 [contestés]). Enfin, Y_____ a démenti, encore dans sa détermination du 28 juin 2013 concernant l'appel (ch. 6, p. 9), avoir fait preuve de mauvaise foi.

Si dans la partie du jugement destinée à arrêter l'état de fait (cf. « ch. II. Statuant en fait », p. 5 ss), la juridiction inférieure a finalement retenu que Y_____ n'avait pas sollicité de X_____ son consentement à la sous-location (consid. 4c in fine, p. 22), sans s'attacher à ce stade à en déterminer les raisons, elle a par la suite, dans la motivation juridique (cf. « ch. III. Considérant en droit », p. 22 ss), estimé que l'intéressé n'avait pas « délibérément choisi » de violer son obligation contractuelle de requérir l'autorisation de sous-louer les locaux (consid. 11b, p. 34 s.), et n'avait pas fait preuve de mauvaise foi, puisque, « confronté à des circonstances difficiles à apprécier », il pouvait penser « gérer ses propres biens dans son intérêt » (consid. 11c, p. 35).

2.12.1 Le dossier comprend la correspondance avec EE_____ SA concernant des défauts ou dégâts survenus dans les locaux. Ainsi, Y_____ a, par courrier du 31 mai 2007, transmis à EE_____ SA pour règlement une facture pour les frais de réparation du tableau électrique, que « [s]a gérante du O_____ » lui avait elle-même transmise (pièce 5, p. 41). Dans une autre missive du 29 août 2008, Y_____ s'est exprimé au sujet d'un problème rencontré dans l'évacuation des eaux usagées en soulignant que « [s]a gérante ne [l']avait pas informé de l'affaire » (pièce 7, p. 43). Enfin, consécutivement à la réception du premier avis de résiliation

pour le 31 décembre 2008 (cf. supra, consid. 2.11), le conseil de Y_____ a, par pli du 1^{er} décembre 2008, demandé à EE_____ SA de motiver cette résiliation, exposant que son mandant était « en conflit avec sa sous-locataire », et que celle-ci avait été « employée de Y_____ pendant qu'il exploitait le O_____, exploitation qu'il a dû abandonner pour raison de santé », avant de le remettre « en sous-location » à dame S_____ (pièce 11, p. 51).

2.12.2 Interrogé une première fois le 15 décembre 2008 dans le cadre de la procédure d'expulsion diligentée contre dame S_____, Y_____ a affirmé que tant la régie N_____ SA que EE_____ SA par la suite étaient au courant de la sous-location, et qu'il ne leur avait pas soumis le contrat de sous-bail « parce qu'[il] était actionnaire de la société d'exploitation du O_____, la société AA_____ Sàrl » (C2 08 290, R2-3, p. 182). Appelé à confirmer qu'il n'avait jamais requis de la bailleuse son consentement à la sous-location du O_____, Y_____ s'est exprimé ainsi (C2 08 290, R13, p. 183 s. ; cf. ég. R69-70, p. 195) :

Le bailleur a changé entre ma signature et la fin. Il y a eu deux bailleurs. Le premier bailleur, à la signature, m'a dit oralement : « Faites ce que vous voulez avec le bail ». Puisqu'ils me l'ont fait signer en nom propre (sic). Je leur ait dit que j'allais automatiquement créer une société d'exploitation. Alors, cette régie N_____, à II_____, m'a répondu : « Du moment que le loyer est payé, vous faites comme vous le voulez. Vous exploitez comme bon vous semble ». Je louais un espace brut. Quand il y a eu changement de régie, la régie EE_____, il est exact que je ne les ai pas informés, étant dans mon droit de sous-louer puisque je faisais partie de la société d'exploitation du O_____, à savoir AA_____ Sàrl.

Selon Y_____, la bailleuse, « par Monsieur JJ_____, qui venait régulièrement au O_____, était parfaitement au courant » de la situation (C2 08 290, R20, p. 185).

Toujours le 15 décembre 2008, Y_____ a été réinterrogé une seconde fois au cours de la même audience, après l'audition en qualité de témoin de GG_____ et de KK_____. Vu qu'il était « actionnaire de la société d'exploitation » AA_____ Sàrl, il a estimé être « dans [s]on bon droit de mettre une nouvelle sous-locataire et co-actionnaire » (i.e. dame S_____) (C2 08 290, R70, p. 195). Concernant les dénominations utilisées dans ses courriers des 31 mai 2007 et 29 août 2008 à EE_____ SA au sujet de dame S_____ (cf. supra, consid. 2.12.1), il a expliqué l'avoir « toujours appelée [s]a gérante, aux yeux et au su de tout le monde, mais si le terme n'est pas le bon, mea culpa » (C2 08 290, R74, p. 196).

2.12.3 N_____, directeur de la SA du même nom en charge de la gérance de l'immeuble propriété de X_____ jusqu'à son remplacement par EE_____ SA, a relaté lors de son audition comme témoin le 23 juin 2010 que la pratique constante de ses bureaux était que la demande de sous-location soit « faite impérativement par écrit ». Si une telle demande avait été formulée par Y_____, elle aurait donc dû en conséquence figurer au dossier en bonne forme (R36, p. 329). Il a par ailleurs ajouté que sa société préférait remettre à bail les locaux « à une personne physique plutôt qu'à une Sàrl qui [les] exploite » (R37, p. 329).

Directeur du département gérance d'immeubles de EE_____ SA, KK_____ a été auditionné comme témoin le 15 décembre 2008 dans le cadre de la procédure d'expulsion. Il a répondu ne jamais avoir été avisé par Y_____ de l'existence d'une sous-location, et que dame S_____ avait été mentionnée comme étant sa gérante dans la correspondance (C2 08 290, R37-42, p. 190). Ce n'est qu'en 2008, à l'occasion du courrier reçu de l'avocat de dame S_____ et d'un entretien téléphonique avec celui-ci qu'il a appris par ailleurs que Y_____ voulait conclure un nouveau contrat de location avec FF_____ SA (C2 08 290, R46-48, p. 191). Réauditionné le 23 juin 2010 dans le cadre du procès principal, il a confirmé sa précédente déclaration, et répété avoir pensé, jusqu'à la réception du courrier du 18 novembre 2008 (pièce 17), que dame S_____ était « l'exploitante ou l'employée » de Y_____ (R8 à 10, p. 322 s.).

HH_____, gérante d'immeubles chez EE_____ SA, a affirmé que Y_____ ne lui avait jamais dit vouloir sous-louer les locaux ; les contacts téléphoniques qu'ils avaient eus en 2008 portaient exclusivement sur la prolongation, « pour pouvoir effectuer des travaux dans le local » (R21-23, p. 326).

Jean-Jacques JJ_____, collaborateur de EE_____ SA jusqu'à sa pré-retraite, prise le 1^{er} novembre 2008, a indiqué lors de son audition comme témoin le 23 juin 2010 être passé quelques fois – peut-être deux ou trois fois – au « O_____ » dans le cadre de ses activités professionnelles. A ces occasions, il ne lui avait jamais été dit que dame S_____ était la sous-locataire des lieux (R24 à 28, p. 327).

M^e J_____ était l'avocat de G_____ SA, intervenu en 2001 lors de la signature du contrat de cette société avec Y_____ (p. 166). Il a assisté aux discussions qui se sont déroulées en juillet et août 2001 en vue de la reprise de l'actuel « O_____ » par Y_____. A la question de savoir s'il était exact que celui-ci avait fait état de son intention d'exploiter le nouvel établissement public par le biais d'une société et que la chose avait été approuvée sans problème par les propriétaires, il a répondu par l'affirmative (R58, p. 373). Interrogé quant au point de savoir si N_____ SA ne voyait pas non plus d'objection à l'exploitation de l'établissement par un tiers sous contrat de gérance, J_____ s'est exprimé en ces termes (R60, p. 373) :

La réponse doit être un peu différente, la question étant mal posée. Lors de la signature de la convention à fin juillet 2001, M. Y_____ avait exprimé son éventuel désir qu'une société puisse lui être substituée dans le cadre des éléments discutés dans la convention, notamment pour le bail. Les représentants de la caisse de pension et le représentant de la fiduciaire LL_____ se sont exprimés à ce sujet en disant que cela leur était parfaitement égal qui était titulaire du bail pourvu que le loyer fût payé.

2.12.4 Cela étant, il convient de préalablement rappeler que tous les contrats de bail à loyer, à l'exception du quatrième relatif à la place de stationnement (cf. supra, consid. 2.3.4), contenaient sous ch. 12 la clause en vertu de laquelle le locataire devait, s'il avait l'intention de sous-louer tout ou partie de la chose, préalablement demander le consentement écrit de la bailleuse, en lui indiquant les conditions de la sous-location

en application de l'art. 262 CO. La thèse avancée par Y_____ selon laquelle il était indifférent à X_____ – respectivement la société en charge de la gestion de ses immeubles (soit N_____ SA puis EE_____ SA) – de connaître l'existence de la sous-location et des conditions de celle-ci est sans consistance : en effet, si les parties avaient voulu déroger à la clause en question, contenue dans les contrats préimprimés, elles auraient simplement pu la biffer, comme cela a été le cas avec d'autres clauses (durée du contrat ramenée de 10 à 1 an pour le second dépôt, etc. ; cf. supra, consid. 2.3.3 in fine). Les témoins, employés de sociétés successivement en charge de la gestion de l'immeuble de X_____, ont, de manière concordante et crédible, réfuté avoir été mis au courant, par Y_____, du fait que celui-ci avait, en 2004, sous-loué les locaux à dame S_____ (cf. supra, consid. 2.12.3). Tout au plus peut-on inférer du témoignage de l'avocat de G_____ SA que, lors des discussions précontractuelles, Y_____ a exprimé le désir qu'une société puisse lui être substituée pour le bail principal, ce qui a été le cas dans un premier temps puisque l'exploitation du café s'est effectuée jusqu'au 31 juillet 2004 par le biais de P_____ Sàrl, dont Y_____ était alors l'associé principal et l'unique gérant, avec droit de signature individuelle. Cela ne signifie en revanche pas, comme souligné à juste titre par le premier juge (cf. consid. 4c in fine, p. 22), que X_____ ait été d'accord avec le principe que Y_____ puisse sous-louer les locaux sans en demander formellement l'autorisation et sans en communiquer les conditions à la bailleuse.

Dans sa correspondance ultérieure avec EE_____ SA, Y_____ s'est toujours gardé d'utiliser le terme de « sous-location » – qui correspondait pourtant au terme emprunté dans le contrat signé le 30 juillet 2004 avec dame S_____ concernant l'usage des locaux du « O_____ » –, pour recourir à celui de « gérante » en désignant la prénommée. En français courant (cf. par exemple www.larousse.fr), le « gérant » est défini comme étant la personne physique ou morale qui dirige et administre pour le compte d'autrui en tant que mandataire, respectivement la personne chargée de l'exploitation d'un fonds de commerce (le gérant pouvant être libre ou salarié). EE_____ SA pouvait ainsi tout au mieux inférer du terme de « gérante » contenu dans les courriers envoyés en 2007 et 2008 – soit plus de trois ans après la conclusion, par Y_____, des contrats avec dame S_____ –, que cette dernière était une employée de celui-là, voire une associée (et gérante) de P_____ Sàrl, ce qui n'était pas le cas.

Y_____ a ensuite tenté d'expliquer son absence de demande d'autorisation de sous-louer du fait qu'il était lui-même « actionnaire de la société d'exploitation du O_____, la société AA_____ Sàrl » (C2 08 290, p. 182 et p. 183 in fine s., p. 185) : il n'était toutefois détenteur que d'une part sociale de 1000 fr. et ne disposait d'aucun droit de signature ; ses possibilités de contrôle et de gestion n'avaient ainsi rien de commun avec celles dont il disposait au sein de P_____ Sàrl. Aussi, son explication n'est guère crédible.

Ces différents indices – ajoutés au fait que, comme on le verra plus en détail ci-après (cf. infra, consid. 2.13), le rendement qu'entendait obtenir Y_____ de la sous-location et de la remise du commerce à dame S_____ est clairement excessif –

amènent la Cour de céans à retenir en définitive que Y_____ n'a, contrairement à ses obligations contractuelles, jamais demandé à X_____ de pouvoir sous-louer les locaux à dame S_____, voire à FF_____ SA, car étant conscient que la bailleuse principale tiendrait pour abusives (cf. art. 262 al. 2 let. b CO) les conditions de la sous-location et lui refuserait celle-ci.

Sur le vu de ce résultat, le grief de X_____ dirigé contre le raisonnement du premier juge, selon lequel Y_____ pouvait de bonne foi croire, en raison des « attentes légitimes suscitées [par la bailleuse] » sur la base de l'art. 29 des conditions particulières annexées aux trois premiers contrats, être devenu propriétaire des installations fixes posées précédemment par G_____ SA et devenues parties intégrantes de l'immeuble (cf. appel, ch. 2.1, p. 6 s.) n'est nullement décisif pour la connaissance de la cause et n'a pas à être examiné.

2.13 X_____ remet également en cause l'appréciation de l'autorité de première instance, en tant que celle-ci a estimé que la première nommée n'a pas établi « quelle était la part du fermage perçu par le défendeur qui correspondait aux nombreuses prestations supplémentaires fournies » (jugement entrepris, consid. 4c, p. 33). Selon X_____, Y_____ n'a engagé aucun frais supplémentaire particulier ; tous les investissements réalisés devaient être effectués pour que le « O_____ » soit exploité, et dame S_____ a exploité le même établissement que Y_____ devait gérer « sur la base de ce qui était à disposition, sans investissements supplémentaires » (appel, ch. 2.2, p. 7 s.).

Comme indiqué à juste titre dans le jugement de première instance (consid. 4b/aa, p. 15 ss), les explications de Y_____ faites dans les différentes procédures concernant l'ampleur des investissements effectués – répercutés dans les prestations financières réclamées à dame S_____ – sont quelque peu ambiguës. Les faits en question, décisifs pour l'appréciation juridique du cas au regard de l'art. 262 al. 2 let. b CO (cf. infra, consid. 4), étant toujours litigieux en instance d'appel, il convient de les arrêter sur la base des moyens de preuve figurant au dossier.

2.13.1 Dans son courrier adressé le 1^{er} décembre 2008 à EE_____ SA, consécutivement à la réception de l'avis de résiliation anticipée de bail, Y_____ a, par la plume de son homme de loi, apporté les précisions suivantes concernant les conditions de la sous-location jugées abusives (pièce 11, p. 51 s.) :

Vous constaterez aussi à la lecture de ces documents que M. Y_____ a conclu avec M^{me} S_____ un bail à ferme, et qu'il n'est pas question d'une pure et simple sous-location de locaux dont il aurait gonflé le loyer. L'équipement et les travaux effectués dans les locaux, notamment au moment de la reprise de l'affaire par M. Y_____ représentent une somme de près de Fr. 800'000.- (travaux et équipements effectués par les anciens locataires de la Caisse de pension, la société G_____ SA).

M. Y_____ a pu reprendre l'entier de cet équipement, et a investi encore près de Fr. 100'000.- pour la remise en route de l'établissement qui avait été fermé durant dix-huit mois. Trois mois de travaux personnels, réaménagement, création d'une nouvelle pièce dans les locaux, création d'un logotype, nouvelles enseignes, mise en route et rénovation des frigos, chambre froide, climatisation, cuisine,

doublément d'un nouveau bar, création d'une terrasse en bois, achat du mobilier, etc. Tout cet équipement est aujourd'hui loué à M^{me} S_____ par le bail à ferme conclu avec elle.

2.13.2 Lors de son premier interrogatoire dans le cadre de la procédure d'expulsion intentée contre dame S_____, Y_____ a exposé que la différence entre le montant du loyer de la location (principale) – d'approximativement 5000 fr. au total pour les quatre baux (cf. supra, consid. 2.3.5 [4920 fr., hors indexation]) – et celui convenu avec dame S_____ (d'au moins 12'500 fr., plus participation au bénéfice) se montait à « environ 7500 francs ». Il a expliqué cette différence du fait que le loyer de base portait sur la mise à disposition d'un espace « brut et vierge », et qu'il avait ainsi dû calculer les intérêts et amortissement de ses dettes concernant l'infrastructure du « O_____ » rachetée lors de la signature des baux en 2001, qu'il avait dû faire de gros investissements – l'établissement étant demeuré fermé pendant 18 mois –, et enfin qu'il devait prévoir des provisions, car un café se dégrade très vite. Il a ajouté « louer un espace brut dans lequel il y a plus d'un million de francs d'investissement [lui] appartenant » (C2 09 280, R14-16, p. 184). Lors de la reprise de l'établissement, une partie des installations existait déjà mais avait été laissée à l'abandon pendant 18 mois ; plus aucun frigo ne fonctionnait, ni chambre froide ni machine à café. Les locaux correspondaient à ceux d'un restaurant, « pas du tout dévolu à ce qu'[il] voulait en faire, soit un bar lounge ». Il a payé pour ces investissements plus de 450'000 fr., « dont 250'000 fr. à la société G_____ SA, à qui [il] a racheté ce qu'il y avait sur place, sans autre forme de procès » ; en sus, il a pendant trois mois réalisé des travaux personnels (dédoublément du bar, création d'un bureau et d'une terrasse) (C2 08 290, R62-65, p. 193 ss).

A la question de savoir si, une année auparavant, le matériel d'exploitation ainsi que les installations avaient coûté 818'000 fr., il a répondu en ces termes (C2 08 290, R6-68, p. 194 s.) :

Ce n'est pas la propriété du bailleur. C'était la propriété de G_____ SA [...]. Quant à la deuxième partie de la question, cela comprenait effectivement un montant de 818'000 fr. avant deux phases d'investissement, une première fois faite par la maison MM_____ pour, selon mon souvenir, un montant de 85'000 fr. pour une nouvelle affectation du bar. Et après sont venus mes investissements dont j'ai parlé avant, pour plus de 450'000 francs. Pour la bonne compréhension, dans ces 450'000 fr., sont compris les 200'000 fr. du rachat à G_____ SA.

Interrogé le 14 novembre 2012 dans le cadre du procès au fond, Y_____ a répété avoir dû, en 2001, « racheter l'entier de l'infrastructure existante ». Bien que l'établissement soit resté fermé pendant 18 mois, il avait pu réutiliser une partie du matériel, après l'avoir fait remettre en l'état. Il a ainsi payé 200'000 fr. pour racheter « tout le matériel fixe ou mobile », puis investir « une fois encore autant dans les grandes lignes pour remettre les locaux en état, sans compter [s]es heures de travail (y compris marketing et publicité) (R67, p. 455).

2.13.3 Dans sa réponse, Y_____ a allégué que, lors de la signature du contrat avec G_____ SA en 2001, le « décompte de construction » et le « décompte des équipements et travaux » consentis pour l'aménagement de l'établissement public

exploité par cette société à l'enseigne de « H_____ » totalisaient la somme de 818'000 fr. d'investissements, et que, l'établissement ayant été fermé depuis 18 mois et des procédures de poursuite étant encore en cours, « personne ne voulait se lancer dans une reprise » (all. 22-23 [contestés]). Y_____ a ainsi avancé avoir investi en tout la somme de 440'000 fr. – « sans compter les trois mois passés à travailler dans les locaux pour leur réfection et le travail effectué en communication pour assurer la publicité de la reprise » – afin de relancer l'établissement, puis l'exploiter lui-même durant trois ans. Y_____ a allégué avoir assuré le financement de son investissement par le biais d'un emprunt bancaire garanti sur ses biens immobiliers privés, en ajoutant des fonds propres à concurrence de 150'000 francs. Il a en outre doublé le meuble-bar (85'000 fr.), créé un local-bureau et aménagé la terrasse extérieure (all. 24 ss [contestés]). Quant au montant du loyer demandé à dame S_____, il avait été calculé comme suit (all. 67 selon la numérotation corrigée par le tribunal de première instance [contesté]) :

- loyer de base actuel, tel que facturé par EE_____ SA et répercuté sans augmentation à M^{me} S_____ : locaux murs nus Fr. 5'300.- (café et locaux annexes) ;
- amortissement agencement + provision pour renouvellement des installations techniques, du mobilier et de l'inventaire ~ 10% de Fr. 800'000.-
soit Fr. 80'000.- par an, soit Fr. 6'000.- par mois ;
- intérêts sur emprunt pour investissement de base Fr. 12'500.-, le rendement du bail à ferme étant assuré par la convention sur la participation au chiffre d'affaire.

X_____ infère de cette dernière phrase que « la totalité du montant de 12'500 fr. [est] un loyer pur et simple » (appel, ch. 2.3, p. 8 s., spéc. p. 9), une convention distincte prévoyant le versement du montant de 44'000 fr. pour le goodwill. La première branche de cette déduction ne peut être approuvée, étant ici rappelé que, même en présence d'un aveu, l'autorité de jugement apprécie librement dans quelle mesure celui-ci est privé d'effet par des déclarations complémentaires de son auteur (cf. art. 151 al. 2 CPC/VS), ce qui est précisément le cas en l'occurrence : en effet, dans son mémoire-réponse, Y_____, après avoir reproduit la clause d'indexation contenue sous ch. 3 du contrat de « sous-location » conclu le 30 juillet 2004 avec dame S_____, a avancé de manière crédible que les parties avaient limité l'indexation « au seul loyer des locaux, distinguant entre loyer au sens propre (indexé) et fermage (qui ne l'est pas) » (all. 50 [contesté]). Constitue également un indice du fait que la rémunération correspondant à la cession des seuls locaux – non aménagés, tels que reçus initialement par G_____ SA qui y a effectué des travaux en 1995 (cf. courrier de EE_____ SA du 26 mai 2009 ; pièce 20, p. 208) – se montait au total à 5000 fr. le fait que Y_____ ait ultérieurement, dans son précontrat avec FF_____ SA en 2008, également fait référence à un montant, indexé depuis lors, de 5245 fr. en tant que « loyer de base » (cf. supra, consid. 2.10).

Partant, la Cour de céans retient que, conformément à la volonté réelle de Y_____ lors de la conclusion du contrat de « sous-location » avec dame S_____ le 30 juillet 2004, le montant indiqué de 12'500 fr. par mois comprenait les 5000 fr. de loyer de base (hors indexation), dont l'intéressé était lui-même redevable envers X_____, tandis que la différence de 7500 fr. – à laquelle s'ajoutait encore une somme variable en fonction du chiffre d'affaires réalisé par l'établissement, mais au maximum de 2500 fr. par mois (cf. « bail partiaire », cf. Lachat, Le bail à loyer, II_____ 2008, n. 10.1.1 ad chap. 19, p. 49) – était destinée à rémunérer les propres investissements effectués jusque-là par Y_____ (respectivement P_____ Sàrl) au « O_____ ». Quant au goodwill, il a été cédé selon convention séparée du même jour pour le montant de 44'000 francs.

2.13.4 Le dossier comprend notamment des extraits de la comptabilité de la société au travers de laquelle Y_____ a initialement exploité le « O_____ » de 2001 à 2004, soit P_____ Sàrl. Le « tableau des amortissements des immobilisations de l'exercice 2001/2002 » (cf. p. 187 [valeur des amortissements sur quinze mois]) laisse ainsi apparaître sous la rubrique « achat » les montants de 200'000 fr. – correspondant au prix d'acquisition des aménagements et installations de G_____ SA (cf. supra, consid. 2.2) – au titre de « fonds de commerce » (rebaptisé dans le tableau des amortissements 2004 « installations » ; cf. p. 189), de 43'834 fr. pour le mobilier (chaises, etc.) et de 19'099 fr. pour les machines (machines à café et lave-verres). Les investissements représentaient ainsi la somme de 262'933 francs. Dans son jugement (consid. 4b/bb, p. 19), l'autorité inférieure a relevé de manière pertinente que cette « somme correspond[ait] d'ailleurs, à peu de chose près, à celle résultant de l'addition des divers prêts obtenus par Y_____ pour la mise en route de son affaire (180'000 fr. de l'NN_____ SA et 80'000 fr. au total de OO_____) » (cf. p. 180 [contrat bancaire] et p. 181 [reconnaisances de dettes en faveur de OO_____]).

2.13.5 Il ressort du rapport établi le 12 juin 2012 par l'expert judiciaire (p. 425 ss) sur la base des documents comptables qui lui ont été remis que Y_____, respectivement P_____ Sàrl, n'a plus procédé à des investissements dès la reprise de l'exploitation du « O_____ » par dame S_____, de 2004 à 2008 (R3). Le loyer du café a été indexé par la propriétaire/bailleresse, de sorte qu'il en est résulté une augmentation de 127 fr. en août 2005, de 51 fr. en août 2006, de 15 fr. en août 2007 et de 126 fr. en août 2008 (R4). Ces augmentations ont été entièrement reportées sur le « loyer de base » de dame S_____, contrairement au solde du « loyer (fermage) » (R5-6). Pour l'année 2004 exclusivement, une participation au bénéfice de 4698 fr.30 a été versée par la société de dame S_____ (AA_____ Sàrl) à celle de Y_____ ; en revanche, pour les années 2005 à 2009, aucune participation au bénéfice n'a été facturée (R7). La somme totale versée à X_____ par Y_____, respectivement sa société P_____ Sàrl, pour la période courant du 1^{er} août 2004 au 31 mars 2009 (56 mois), s'est élevée à 284'331 fr. (24'600 fr. en 2004 [5 mois], 59'802 fr. en 2005 [12 mois], 60'870 fr. en 2006 [12 mois], 61'266 fr. en 2007 [12 mois], 62'058 fr. en 2008 [12 mois] et 15'735 fr. en 2009 [3 mois] ; cf. p. 429). Durant la même période, dame S_____, respectivement sa société AA_____ Sàrl, a quant à elle versé au total la somme de 701'490 fr. à

Y_____, respectivement P_____ Sàrl (soit 62'500 fr. en 2004, 150'762 fr. en 2005, 144'525 fr. [12 mois, dont deux loyers à 9000 fr. au lieu de 12'627 fr.], 152'226 fr. en 2007 [12 mois, dont trois impayés à fin 2007], 152'999 fr. en 2008 [12 mois, tous les loyers en retard ayant été acquittés] et 38'478 fr. en 2009 [3 mois, payés en octobre 2009] ; cf. p. 430). La Cour de céans fait siennes les constatations motivées de l'expert judiciaire, spécialiste du domaine comptable et financier, et qui n'ont donné lieu à aucune demande de complément ou de surexpertise.

2.13.6 Dans son jugement (consid. 4b/bb, p. 18 s.), la juridiction inférieure a retenu, à juste titre, que Y_____ ne pouvait prendre en compte la valeur de 818'500 fr. (cf. supra, consid. 2.2) pour les investissements réalisés précédemment par G_____ SA, et dont il s'est porté acquéreur pour le montant de 200'000 fr. seulement ; c'est ce dernier montant qui doit être retenu au titre de l'investissement consacré par Y_____ afin de rendre les locaux exploitables en tant que bar lounge. S'ajoutent à cela les montants de 43'834 pour l'achat de mobilier en 2001, puis de 3000 fr. en 2004 (cf. « tableau des amortissements des immobilisations de l'exercice 2004 », p. 185), et de 19'099 fr. pour l'acquisition de machines (notamment à café). Par la suite, comme relevé par l'expert judiciaire, il n'y a plus eu de nouveaux investissements. Quant à la rémunération pour l'activité que Y_____ dit avoir consacrée au réaménagement des locaux avant d'ouvrir le « O_____ », elle n'a donné lieu, sur le plan comptable, à aucune provision ou créance à l'encontre de la société d'exploitation P_____ Sàrl. La prétention de Y_____ sur ce point n'a donc pas été établie.

Le total des investissements effectués par Y_____ (respectivement P_____ Sàrl) s'élève ainsi à 265'933 fr., soit un montant très largement inférieur à celui sur lequel l'intéressé prétend s'être fondé – de l'ordre de 800'000 fr. – pour justifier un fermage d'au moins 7500 fr. par mois (cf. supra, consid. 2.13.3). Cette différence conséquente démontre à l'envi que Y_____ ne pouvait qu'être conscient du fait qu'il excédait les limites des droits que lui conféraient les contrats conclus avec la bailleuse principale.

III. Considérant en droit

3. Vu la complexité des structures mises en place par les différents intervenants (personnes physiques ou morales) et le caractère potentiellement trompeur des termes utilisés dans certains contrats, il convient préalablement de qualifier la relation juridique nouée directement entre, d'une part, l'appelante et l'appelé (cf. infra, consid. 3.2.1), et, d'autre part, entre l'appelé et dame S_____ (cf. infra, consid. 3.2.2).

3.1

3.1.1 Le bail à ferme se distingue du bail à loyer par l'objet du contrat; le bailleur ne cède pas à son cocontractant l'usage de n'importe quelle chose, mais l'usage d'un bien ou d'un droit productif, dont le fermier peut percevoir les fruits ou les produits (cf. art. 275 CO); il y a bail à ferme notamment lorsque le bailleur cède l'exploitation d'une

entreprise entièrement équipée, c'est-à-dire un outil de production. En revanche, il faut retenir la qualification de bail à loyer s'il cède des locaux que son cocontractant doit aménager pour en faire une entreprise productive (arrêts 4A_379/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.1, in DB 2012, n° 30, p. 55 ; 4C.167/2002 du 8 octobre 2002 consid. 2.3 ; cf. ég. Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd. 2009, n. 2804, p. 413, et n. 2815, p. 414). La mise en gérance libre d'un établissement public complètement équipé donne lieu à un bail à ferme non agricole (ATF 128 III 419 consid. 2.1; arrêts 4A_379/2011 précité ; 4C.43/2000 du 21 mai 2001 consid. 2a, in SJ 2001 I p. 541 ss).

3.1.2 Si divers accords liant des parties déterminées ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent au contraire, selon la volonté des parties, des éléments de leur convention liés entre eux et dépendant l'un de l'autre, de telle sorte que l'on est en présence d'un contrat mixte (α) ou d'un contrat composé (β), ce contrat doit selon la jurisprudence être appréhendé comme un seul et unique accord (ATF 131 III 528 consid. 7.1; 118 II 157 consid. 3a). On parle de contrat composé (ou complexe) lorsque les parties ont conclu plusieurs contrats objectivement distincts, mais dépendants entre eux au point qu'ils ne sauraient être dissociés (ATF 131 III 528 consid. 7.1; 115 II 452 consid. 3a; Tercier/Favre, *op. cit.*, n. 328, p. 47 s. ; Guhl/Koller, *Das Schweizerische Obligationenrecht*, 9. Aufl. 2000, n. 19 ad § 40 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd. 1997, p. 176; Kramer, *Berner Kommentar*, n. 64 ad art. 19-20 CO). Le contrat composé (β) doit être distingué du contrat mixte (α), qui combine dans un seul et même contrat des obligations relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7.1; 109 II 462 consid. 3d; Kramer, *op. cit.*, n. 58 ad art. 19-20 CO), voire, dans une acception large, de contrats nommés et de contrats non prévus par la loi, ou même de contrats innommés seulement (Guhl/Koller, *op. cit.*, n. 22 ad § 40 n. 22; Engel, *op. cit.*, p. 175 s.; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4C.84/2007 du 5 juillet 2007 consid. 3.1.2).

3.1.3 Sous le titre marginal « sous-location », l'art. 262 CO dispose que le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que: (a) si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location; (b) si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives; ou (c) si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (al. 2).

Contrairement à la disposition correspondante du droit du bail à ferme, à savoir l'art. 291 CO – qui prévoit aussi bien l'hypothèse du sous-affermage que celle de la sous-location –, l'art. 262 CO ne parle que de « sous-location ». Selon la Haute Cour, on ne saurait pour autant en déduire que le législateur ait voulu autoriser le locataire à céder l'usage de la chose à un tiers par un contrat onéreux autre qu'un bail à loyer, soit notamment dans le cadre d'une mise en gérance libre qui donne lieu à un bail à ferme non agricole (cf. ATF 128 III 419 consid. 2.1), sans devoir requérir le consentement du bailleur. Ainsi, la doctrine considère que le locataire d'un restaurant qui veut en remettre l'exploitation en gérance libre à un tiers doit requérir le consentement du bailleur en vertu d'une application par analogie de l'art. 262 al. 1 CO (Heinrich, *Die Untermiete*, Diss. Zürich 1999, p. 51 s.; Weber, in *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 5. Aufl. 2011, n. 2 ad art. 262 CO; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 12 ad art. 262

CO; cf. ég. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 2.3.2 ad chap. 23, p. 576 et n. 2.1 ad chap. 2, p. 84, selon qui la sous-location au sens de l'art. 262 CO peut être un contrat de bail à loyer ou à ferme ; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 2.2).

3.2

3.2.1 In casu, l'appelante a mis à la disposition de la précédente locataire, G_____ SA, des locaux qui ne permettaient pas directement l'exploitation d'un établissement public. Les aménagements réalisés à cette fin ont en effet été exécutés dès 1995 par G_____ SA, et repris par l'appelé et défendeur pour la somme de 200'000 fr. selon convention séparée des 7 août et 21 septembre 2001 (cf. supra, consid. 2.2). C'est donc grâce à la conjonction entre les quatre contrats signés le 31 juillet 2001 avec l'appelante, propriétaire des lieux, et la convention venue à chef avec G_____ SA que l'appelé a pu disposer des instruments nécessaires pour exploiter un établissement public. La relation nouée entre l'appelante, non partie à la seconde convention, et l'appelé relève donc du contrat de bail.

3.2.2 Pour sa part, après avoir lui-même exploité jusqu'à la fin juillet 2004, par l'entremise de la société P_____ Sàrl, le « O_____ », l'appelé a cédé à dame S_____, moyennant paiement d'une rétribution mensuelle, d'une part l'intégralité des locaux tels que remis à bail par l'appelante, d'autre part les aménagements et le mobilier reçus de G_____ SA, ainsi que la clientèle constituée pendant plus de trois ans. Même si deux contrats distincts ont été signés le même jour avec dame S_____, le premier intitulé « contrat de sous-location » et le second « convention » (portant sur la cession du goodwill), ils doivent être appréhendés comme formant un tout, et être soumis aux règles du bail à ferme. L'exploitation du « O_____ » exigeait en effet de disposer tant des locaux propriété de l'appelante que du matériel acquis par l'appelé, ainsi que de la clientèle constituée par celui-ci préalablement. Par application analogique de l'art. 262 CO (cf. supra, consid. 3.1.3), l'appelé, en tant que locataire, se devait en principe de solliciter le consentement de l'appelante aux conditions de la disposition qui précède lorsqu'il a cédé l'usage des locaux, et de l'exploitation de l'établissement public qui s'y trouve, à dame S_____.

Par souci de clarté, et dans la mesure où tant le premier juge que les parties se sont constamment référés à cette expression, la relation contractuelle nouée entre l'appelé et dame S_____ sera couramment qualifiée de « sous-location » dans la suite du présent jugement.

4. L'appelante et demanderesse se plaint d'une violation de l'art. 262 CO, notamment en tant que la juridiction inférieure a dénié le caractère abusif des conditions de la sous-location (cf. appel, ch. 2.2, p. 7 s.).

4.1

4.1.1 Aux termes de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur; l'art. 262 al. 2 CO énumère les hypothèses dans lesquelles ce dernier est autorisé à refuser son consentement (cf. infra, consid.

4.1.2). Ces règles appartiennent au droit dispositif en ce sens que les parties peuvent valablement convenir que la sous-location sera permise au locataire de manière générale et sans restriction (arrêt 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 3 ; Burkhalter/Favre-Martinez, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, Lausanne 2011, n. 2 ad art. 262 CO ; Lachat, op. cit., n. 2.6.1 ad chap. 23, p. 582). Les parties peuvent aussi convenir valablement que le locataire devra requérir un consentement écrit du bailleur (Burkhalter/Favre-Martinez, loc. cit. ; Lachat, loc. cit.). Le consentement du bailleur n'est soumis à aucune forme. Il peut être écrit, ou simplement requis et donné de vive voix. Il peut aussi résulter d'actes concluants : tel est le cas lorsque le bailleur, informé de la sous-location, la tolère sans remarques ni protestations ou lorsqu'il laisse sans réponse une demande du sous-locataire de pouvoir sous-louer les locaux (Lachat, op. cit., n. 2.2.2 ad chap. 23, p. 571 ; cf. ég. Higi, op. cit., n. 30 ad art. 262 CO). Toutefois, lorsque les cocontractants sont convenus que la sous-location serait – le cas échéant – autorisée par écrit, le locataire ne peut pas se prévaloir d'une autorisation tacite et postérieure à la conclusion du contrat (arrêt 4A_687/2011 précité consid. 5).

4.1.2 Le bailleur peut refuser son consentement s'il dispose seulement d'un des quatre motifs prévus à l'art. 262 al. 2 let. a, b, c et à l'al. 3 CO, ainsi qu'en cas d'abus de droit (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 10 et 27 ad art. 262 CO). Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de l'un d'eux (Lachat, op. cit., n. 2.2.1 ad chap. 23, p. 568, et note de pied 17 ; Weber, op. cit., n. 5 ad art. 262 CO).

4.1.2.1 Le consentement peut tout d'abord être refusé si le locataire refuse de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location (cf. art. 262 al. 2 let. a CO). Le bailleur a le droit de connaître le contenu du contrat de sous-location, notamment l'ensemble des éléments essentiels, comme l'identité du sous-locataire, le montant exact du (sous-)loyer ou les obligations pécuniaires du sous-locataire, la destination des locaux, la durée de la sous-location, le nombre d'occupants, etc. (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 16 ad art. 262 CO ; cf. ég. Mosca, *La sous-location*, in 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, n. 45, p. 212).

4.1.2.2 Le consentement peut ensuite être refusé si les conditions de la sous-location sont abusives (cf. art. 262 al. 2 let. b CO). Le bailleur ne doit pas se sentir berné par le locataire qui sous-loue la chose à un loyer plus élevé que le loyer principal sans fourniture d'une prestation supplémentaire (arrêt 4C.331/2004 du 17 mars 2004, in MRA 1/2006, p. 34 ss; ATF 119 II 353 consid. 6; Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 17 ad art. 262 CO). Le caractère abusif peut également concerner l'hypothèse d'un pas-de-porte ou une modification de l'usage de la chose par rapport au bail principal (Lachat, op. cit., n. 2.2.1 ad chap. 23, p. 568 et les réf. sous notes de pied 21 et 22).

Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble (cf. art. 269 ss CO). La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (cf. ATF 119 II 353 consid. 6e; arrêt 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4. ; Schwaab, *La fixation et la contestation du loyer initial*, in 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, n. 68, p. 17;

Bise/Planas, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 77 ad art. 262 CO) ; un auteur tient à cet égard pour admissible un gain correspondant à 3% au maximum du montant du loyer principal, lorsqu'aucune prestation complémentaire n'est fournie par le locataire (cf. Heinrich, op. cit., p. 107 s.).

Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt 4A_490/2011 précité consid. 4.3). Sous réserve d'investissements ou de prestations supplémentaires du locataire (cf. infra), les différences de l'ordre de 50% ou plus par rapport au loyer principal (taux parfois rencontrés lors de sous-locations commerciales dans de grands centres urbains), pourraient vraisemblablement être qualifiés d'abusives. Le Tribunal fédéral a retenu à l'ATF 119 II 353 que des différences oscillant entre 30 et 40% sont abusives au sens de l'art. 262 al. 2 let. b CO (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 18 ad art. 262 CO). Dans un arrêt plus récent, la Haute Cour a tenu pour abusif le montant de la sous-location plus de trois fois supérieur à celui du loyer principal; même s'il était établi que le locataire avait préalablement fait exécuter des travaux à ses frais, l'intéressé n'avait pas allégué ni prouvé une amélioration des locaux si considérable que le triplement du loyer pût se justifier (arrêt 4A_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 6).

En tous les cas, le locataire qui sous-loue peut calculer un supplément pour ses propres investissements (frais de finitions, rénovations, modifications de la disposition des chambres), pour les installations (par ex. le téléphone, la possibilité de connexion à des banques de données, la lustrerie, le mobilier, etc.) et pour les prestations accessoires (par ex. secrétariat et nettoyage) (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 17 in fine ad art. 262 CO; Higi, op. cit., n. 43 ss ad art. 262 CO ; Weber, op. cit., n. 7 ad art. 262 CO). Le juge peut faire preuve en la matière d'un certain schématisme, dans la mesure où l'art. 262 al. 2 let. b CO ne lui impose pas de fixer le loyer convenable, mais de déterminer s'il y a abus ou non (ATF 119 II 353 consid. 5c/aa; cf. ég. Higi, op. cit., n. 44 ad art. 262 CO, et la réf. à l'arrêt 4C.379/1992 du 30 septembre 1993).

Un auteur de doctrine propose de prendre en compte le prix de revient objectif du mobilier amorti sur une durée variant entre 4 et 15 ans, plus un intérêt à 5% du prix de revient et une prime de risque d'environ 15% (Barbey, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 89, auquel renvoie l'ATF 119 II 353 consid. 5c). Un autre auteur, plus récent, souligne que les circonstances suivantes peuvent être prises en compte dans la détermination du montant du sous-loyer : le risque de défaillance de paiement du sous-locataire, la remise d'installations ou autres aménagements réalisés par le locataire, la prime de risque en cas de remise en état des aménagements du locataire (cf. art. 260a al. 2 CO), les prestations de service (p. ex. nettoyage) ou administratives (par ex. secrétariat) proposées par le locataire, et enfin les autres atouts offerts par les locaux en raison de la précédente activité déployée par le locataire principal (par ex. la clientèle constituée) (sur l'ensemble de la question, cf. Heinrich, op. cit., p. 108 ss). En particulier, lorsque le locataire a procédé à des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée (par exemple en présence de locaux « nus » ["Rohbaumiete"; cf. arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005 consid. 2]), il peut répercuter

proportionnellement ses investissements sur le sous-locataire, pour autant qu'ils ne soient pas déjà amortis. Le locataire peut ainsi prétendre à une indemnité comprenant un montant pour l'amortissement annuel de ses investissements, un montant forfaitaire pour l'entretien de la chose (1% par an) et enfin un montant pour la rémunération du capital investi, qui ne devrait pas excéder de plus de ½ % le taux d'intérêt hypothécaire en premier rang, sur la moitié du capital (Heinrich, op. cit., p. 111 s., et l'exemple de calcul en p. 112 ; dans le même sens pour ce qui est du gain sur le propre capital investi, cf. Weber, op. cit., n. 7 ad art. 262 CO et Walter, in *Obligationenrecht, Kurzkomentar*, Basel 2008, n. 4 ad art. 262 CO).

4.1.2.3 Enfin, une sous-location licite (art. 262 CO) suppose que le locataire ait l'intention de réutiliser lui-même l'objet loué dans un avenir prévisible; de vagues intentions dans ce sens ne suffisent pas. Il y a lieu d'être relativement restrictif afin d'éviter que le droit à la sous-location ne soit dénaturé (cf. abus de droit, art. 2 CC). A défaut, le bailleur peut opposer son refus à la sous-location (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1 ; 134 III 446 consid. 2.4 ; arrêts 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 4.2 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1, in *CdB* 2011, p. 15 s.). Les sous-locations de longue durée ou successives (« en cascade ») ne sont par ailleurs ni dans l'intérêt du bailleur ni dans celui du locataire (cf. arrêt 4A_487/2008 du 10 mars 2009 consid. 2.3 et les réf., in *CdB* 2009, p. 67 s. ; ATF 138 III précité).

4.1.3 Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 446 consid. 2.2). Il faut cependant que le bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location et que le bailleur ait été en droit de refuser son consentement, faute de quoi sa réaction serait purement formaliste et ne reposerait sur aucun intérêt légitime (cf. ATF 134 III 300 consid. 3.1 in fine ; arrêt 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1). Par ailleurs, en cas de sous-location non autorisée ou contraire à la loi, le locataire s'immisce dans la fortune, respectivement dans la sphère juridique du bailleur. Le locataire est alors obligé en vertu de l'art. 423 CO de rembourser au bailleur le gain réalisé par cet acte d'immixtion (Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 32 ad art. 262 CO ; cf. infra, consid. 5).

4.2

4.2.1 En l'espèce, il a été circonscrit en fait (cf. supra, consid. 2.12.4) que, lors même que tous les contrats de bail à loyer – à l'exception de celui se rapportant à la place de parc – prévoyaient, sous ch. 12, une clause en vertu de laquelle le locataire devait, s'il voulait sous-louer tout ou partie de la chose, préalablement demander de la bailleuse le consentement écrit, l'appelé n'avait aucunement communiqué à l'appelante ces informations, dont elle n'a eu connaissance, par l'intermédiaire du conseil de la sous-locataire, qu'au mois de novembre 2008. Il a également été arrêté en fait que l'appelé n'avait pas transmis les conditions de la sous-location à l'appelante, dans la mesure où il ne pouvait qu'être conscient que celle-ci les tiendrait pour abusives, même après obtention des éclaircissements nécessaires concernant les propres prestations fournies par le locataire (cf. supra, consid. 2.12.4).

Certes, quoi qu'en pense l'appelante (cf. appel, ch. 2.3, p. 9), la totalité du montant de 12'500 fr. prévu dans le « contrat de sous-location » signé le 30 juillet 2004 avec dame S_____ ne saurait correspondre au « loyer pur et simple ». Dit contrat a en effet été interprété (cf. supra, consid. 2.13.3) en ce sens que le montant de 5000 fr., soumis à indexation, correspond au loyer dont était lui-même redevable l'appelé pour la mise à disposition des locaux, tandis que la différence de 7500 fr. – sans tenir compte encore de la participation au bénéfice jusqu'à 2500 fr. au maximum (cf. bail partiaire) – est destinée à rétribuer les propres prestations de l'intéressé. D'après ses explications (cf. supra, consid. 2.13.3), l'appelé, au bénéfice de baux d'une durée de 10 ans (du moins pour le local principal abritant le café et le dépôt de 64,5 m² [cf. supra, consid. 2.3.1 et 2.3.2]), entendait amortir ses investissements, qu'il avait toutefois chiffrés à 800'000 fr., sur la même période, laquelle paraît du reste adéquate pour un café, commerce où les sollicitations sont importantes (cf. réduction de 50% de la durée de vie selon la « Table de longévité des installations », disponible sur www.xxx.ch et in Lachat, op. cit., Annexe III, p. 869 ss). Or, il a été circonscrit en fait que l'appelé n'avait au final établi ses investissements qu'à concurrence de la somme de 265'933 francs (cf. supra, consid. 2.13.6).

En se fondant sur la méthode préconisée par Heinrich (cf. supra, consid. 4.1.2.2), la part non-abusive de la rémunération exigée de dame S_____, en sus de la prise en charge de l'intégralité du loyer de base – et du versement d'une indemnité pour le goodwill de 44'000 fr. selon convention séparée – , se détermine de la manière suivante :

<u>poste</u>	<u>montant (annuel)</u>
amortissement annuel (265'933 fr. / 10 ans)	26'593 fr.30
sous-loyer, correspondant au taux hypothécaire de référence de 2004 en Valais (i.e. 3 ¼ % ; cf. not. www.xxx.ch , en tant que fait notoire) augmenté de ½ %, soit 3 ¾ % sur le capital moyen (265'933 fr. / 2)	4986 fr.25
forfait (1%) pour l'entretien	2659 fr.35
<u>Total</u>	34'238 fr.90

Ainsi, la rémunération susceptible d'être qualifiée de non-abusive au regard de l'art. 262 al. 2 let. b CO pour les investissements effectués par l'appelé se chiffre à quelque (montant arrondi à la dizaine supérieure) 2860 fr. par mois (34'238 fr.90 / 12 mois), étant ici rappelé que l'autorité de jugement peut faire preuve d'un certain schématisme en la matière et ne fixe pas à proprement parler le (sous-)loyer convenable au sens des art. 269 ss CO (cf. supra, consid. 4.1.2.2). C'est donc à tort que le premier juge, renversant le fardeau de la preuve (art. 8 CC et infra, consid. 5.1.4), a estimé que la demanderesse n'avait « pas établi, notamment par le biais d'une expertise, quelle était la part du fermage perçu par le défendeur qui correspondait aux nombreuses prestations fournies », et considéré que la sous-location n'était pas abusive.

4.2.2 Dans son mémoire-réplique, l'appelante avait par ailleurs affirmé, en se fondant sur le propre allégué 37 de l'appelé et défendeur (cf. supra, consid. 2.5), que celui-ci n'était plus en mesure d'exploiter, pour des raisons de santé, lui-même le « O _____ », et qu'il avait ainsi perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée. Cet argument fait mouche. En effet, lorsque l'appelé a envisagé de résilier le contrat de « sous-location » conclu avec dame S _____ en raison des retards dans les paiements, l'intéressé a d'emblée entrepris des tractations avec un autre partenaire potentiel, FF _____ SA, afin que cette société reprenne le contrat (prolongé) pour une très longue période, soit jusqu'au 31 octobre 2018.

Ces indices dénotent que l'appelé n'a jamais eu l'intention de réexploiter personnellement les locaux remis à bail, et a ainsi utilisé de manière abusive l'institution de la sous-location (cf. supra, consid. 4.1.2.3). Partant, l'art. 262 CO a également été violé pour cet autre motif juridique, non examiné par la juridiction inférieure.

5. L'appelante se plaint ensuite d'une transgression de l'art. 432 CO (cf. appel, ch. 1, p. 5 s.), en tant que le premier juge a réfuté la commission, par l'appelé, d'un acte de gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi.

5.1 Selon l'art. 423 al. 1 CO, lorsque la gestion n'a pas été entreprise dans l'intérêt du maître, celui-ci n'en a pas moins le droit de s'approprier les profits qui en résultent. Cette disposition vise l'hypothèse de la gestion d'affaires imparfaite de mauvaise foi; la gestion d'affaires est qualifiée d'imparfaite lorsqu'elle est entreprise non pas dans l'intérêt du maître, mais dans celui du gérant ou d'un tiers; elle est dite " de mauvaise foi " lorsque son auteur sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire, commettant ainsi un acte d'usurpation; ce genre d'usurpation est reconnu, notamment, en cas d'utilisation sans droit de la chose d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2a). La remise de gain selon l'art. 423 al. 1 CO est soumise à quatre conditions, à savoir la violation du contrat (ou acte d'immixtion), la réalisation d'un gain, un lien de causalité entre la violation du contrat et le gain, et enfin la mauvaise foi du gérant (Chappuis, Violation contractuelle et remise de gain, in Mélanges en l'honneur de Pierre Tercier, Zurich 2008, p. 153 ss ; la même, La restitution des profits issus de la corruption : moyens de droit privé, in Cassani/Héritier Lachat [éd.], Lutte contre la corruption internationale, The never ending story, Genève 2011, p. 139 ss, spéc. p. 155).

5.1.1 A la suite d'un revirement de jurisprudence, il a été admis que l'art. 423 al. 1 CO est applicable lorsqu'un locataire, procédant à une sous-location non autorisée (cf. supra, consid. 4), excède ainsi les limites du droit que lui confère le contrat et, en sous-louant sans droit la chose d'autrui, empiète sur le patrimoine du bailleur et gère l'affaire d'autrui (ATF 126 III 69 consid. 2b). Le locataire est de mauvaise foi dès qu'il doit savoir qu'il n'est pas en droit d'utiliser ainsi la chose d'autrui et qu'il s'immisce donc dans les affaires du bailleur (ATF 126 III 69 consid. 2c). Le bailleur est alors en droit de s'approprier les profits qui résultent de cette immixtion (ATF 126 III 69 consid. 2c). Lorsqu'une personne loue la chose d'autrui dans son propre intérêt alors qu'elle sait qu'elle n'est pas en droit de le faire, elle s'immisce dans la sphère juridique d'autrui de

mauvaise foi et doit remettre tout le profit qu'elle a réalisé (ATF 129 III 422 consid. 4 ; cf. ég. arrêt 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4 ; Burkhalter/Favre-Martinez, op. cit., n. 32 ad art. 262 CO). Il n'est pas nécessaire, pour que l'art. 423 al. 1 CO soit applicable, que le bail principal ait pris fin. La sous-location non autorisée en cours de bail constitue au contraire un cas caractéristique de gestion imparfaite par le locataire des affaires du bailleur au sens de l'art. 423 al. 1 CO (arrêt 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 2.1.1).

5.1.2 L'art. 423 CO soumet à restitution les profits qui "résultent" de la gestion intéressée. Le maître doit ainsi rapporter la preuve d'un lien de causalité entre l'usurpation de l'affaire d'autrui et les profits nets réalisés. S'agissant du degré de preuve requis, la vraisemblance prépondérante suffit (cf. ATF 133 III 153 consid. 3.3, 81 consid. 4.2.2). L'exigence d'un rapport de causalité permet d'éviter qu'une définition large de la gestion d'affaires conduite à des résultats choquants (cf. Chappuis, La restitution des profits illégitimes : le rôle privilégié de la gestion d'affaires sans mandat en droit privé suisse, Genève 1991, p. 12 s.). Des questions délicates peuvent se poser lorsque les profits sont imputables non pas exclusivement à l'ingérence illicite, mais à un concours de causes ("Kombinationseingriff") incluant des éléments tels que le marketing adroit du gérant, un bon réseau de distribution, la qualité des services offerts, les prix avantageux pratiqués, l'utilisation licite de la marque du gérant, son savoir-faire, etc. Selon une opinion majoritaire, seule la part de gain imputable à la gestion d'affaires non autorisée est sujette à restitution (cf. ATF 35 II 643 consid. 11 in fine; Jenny, Die Eingriffskondiktion bei Immaterialgüterrechtsverletzungen, Zürich/Basel/Genf 2005, p. 156 s.; Benhamou, Dommages-intérêts sous forme de remise du gain suite à la violation du droit d'auteur, in *sic!* 2009, p. 900 s., cf. ég. Schlosser, La mise en oeuvre de la protection en droit des marques: aperçu à la lumière de la jurisprudence récente, in *SJ* 2004 II p. 13). Le juge détermine selon sa libre appréciation l'impact des différents facteurs sur le profit réalisé. En cas de doute quant au poids des différentes causes, il faut se prononcer contre le gérant (sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4A_474/2012 du 8 février 2013 consid. 4.2).

5.1.3 Selon la jurisprudence actuelle, l'art. 423 CO ne trouve application que si le gérant a agi de mauvaise foi (arrêts 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 4, résumé in *JdT* 2012 II p. 116 s.; 4C.290/2005 du 12 avril 2006 consid. 3.1, in *sic!* 2006, p. 774; 4C.101/2003 du 17 juillet 2003 consid. 6.2, in *sic!* 2004, p. 90; ATF 129 III 422 consid. 4; cf. ég. ATF 126 III 382 consid. 4b/aa, 69 consid. 2a ; pour la doctrine, parmi d'autres, cf. Héritier Lachat, in *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2^e éd. 2012, n. 9 ad art. 423 CO ; Weber, in *Basler Kommentar, Obligationenrechtr I*, 5. Aufl. 2011, n. 8 ad art. 423 CO). Agit de mauvaise foi celui qui sait ou devrait savoir qu'il s'immisce dans la sphère d'autrui sans avoir de motif pour le faire (ATF 126 III 69 consid. 2a). La personne qui, confrontée à des circonstances difficiles à apprécier, adopte une opinion erronée, mais soutenable, peut se prévaloir de sa bonne foi (arrêt 4C.101/2003 précité consid. 6.3; ATF 94 II 297 consid. 5h). La preuve de la mauvaise foi incombe au maître (arrêt 4C.101/2003 précité consid. 6.2; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4A_474/2012 précité consid. 8.1).

Lorsque le gérant s'immisce dans la sphère d'autrui, mais en le faisant de bonne foi, l'art. 423 CO ne trouve pas application. Dans cette hypothèse, on applique en revanche les règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (cf. Tercier/Favre, op. cit., n. 6071-6073, p. 920 s.).

5.1.4 Dans la mesure où la restitution porte sur l'enrichissement net du gérant, le maître a la charge de prouver le montant de la recette brute, alors que le gérant doit établir le montant des coûts engagés (ATF 134 III 306 consid. 4.1.2 et 4.2 ; dernièrement, cf. arrêt 6B_819/2013 du 27 mars 2014 consid. 7.1). La recette brute correspond à la différence entre le patrimoine du gérant tel qu'il existe au moment de sa détermination et le patrimoine du gérant tel qu'il aurait été sans la gestion (Tercier/Favre, op. cit., n. 6057, p. 918). Seuls les avantages effectivement réalisés sont pris en compte, à l'exclusion de tout bénéfice escompté. Les intérêts courent au taux de 5% (art. 73 al. 1 CO) dès la réalisation du profit (Schmid, Zürcher Kommentar, n. 113 ad art. 423 CO), lequel peut correspondre à l'échéance moyenne de la part illicite des sous-loyers encaissés de mois en mois (arrêt 4A_594/2012 précité consid. 2.4 et la réf.).

L'art. 423 al. 2 CO donne en contrepartie au gérant le droit d'être indemnisé ou déchargé par le maître jusqu'à concurrence de son enrichissement. Le gérant a droit au remboursement de toutes les dépenses qu'il aura effectivement assumées (Tercier/Favre, op. cit., n. 6062, p. 919). Par ailleurs, l'auteur du dommage 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).

5.2 Dans le cas particulier, en sous-louant, en violation de l'art. 262 CO (cf. supra, consid. 4.2), à dame S_____ les locaux abritant le « O_____ » moyennant une rétribution excédant largement le profit qui pouvait être retiré de la mise à disposition, en sus des locaux, des aménagements et du mobilier acquis par l'appelé, celui-ci s'est immiscé à tout le moins de manière partiellement illicite dans les droits patrimoniaux de l'appelante, propriétaire-bailleresse. Si l'appelé était certes en droit de retirer un avantage financier pour ses propres investissements destinés à permettre l'exploitation de l'établissement public, arrêtés à 265'933 fr., il ne pouvait en revanche répercuter, de bonne foi, les montants prétendument dépensés par le précédent locataire à concurrence de 818'500 fr., et déjà largement amortis, pour procéder auxdits aménagements (cf. travaux en 1995 ; supra, consid. 2.1.3.3), afin de justifier l'ampleur de ses prétentions. L'appelé a ainsi agi de mauvaise foi, cachant sciemment l'existence de la sous-location et des conditions de celle-ci.

Durant la période où dame S_____ a occupé les locaux, soit du 1^{er} août 2004 au 31 mars 2009 (56 mois), l'appelé a réalisé un gain brut en encaissant de la première nommée, respectivement de AA_____ Sàrl, la somme de 701'490 francs (cf. supra, consid. 2.13.5). De son côté, il s'est lui-même, respectivement P_____ Sàrl, acquitté de la somme de 284'331 fr. au titre de paiement du loyer principal (cf. supra, consid. 2.13.5). Il a également été arrêté que l'appelé pouvait prétendre à une rémunération pour les propres prestations fournies à sa sous-locataire, qui pour ne pas être qualifiée d'abusives au sens de l'art. 262 al. 2 let. b CO, n'aurait pas dû excéder

2860 fr. par mois (cf. supra, consid. 4.2.1). Aussi, l'enrichissement illégitime de l'appelé, en lien de causalité avec son immixtion dans les droits de l'appelante, se monte en définitive à 256'999 fr. (701'490 fr. – 284'331 fr. – [56 mois x 2860 francs]).

La part illicite des sous-loyers ayant été encaissée de mois en mois par l'appelé, celui-ci en a eu la jouissance dès le versement, si bien que l'intérêt moratoire sur dite somme aurait pu être alloué dès l'échéance moyenne par rapport aux 56 mois. Quoiqu'il en soit, afin de ne pas statuer « ultra petita », la somme de 256'999 fr. portera intérêt moratoire au taux de 5% l'an, comme sollicité, dès le 3 avril 2009, correspondant à la date de notification au débiteur du commandement de payer la somme de 410'958 fr. en la poursuite n° xxx1 de l'Office des poursuites du district de C_____ (pièce 4, p. 40).

L'appel doit donc être partiellement admis et le jugement de première instance, réformé dans le sens qui précède.

La poursuite précitée, pour le montant de 410'958 fr. en capital, n'étant pas périmée (cf. art. 88 al. 2 LP), il convient en outre d'accueillir la conclusion de l'appelante tendant à lever définitivement l'opposition formée au commandement de payer n° xxx1 de l'Office de C_____ à concurrence du montant de 256'999 fr., plus intérêt moratoire au taux de 5% l'an dès le 3 avril 2009. L'opposition au second commandement de payer notifié le 11 juillet 2012 à l'appelé dans la poursuite n° xxx2 de l'Office de C_____ pour le montant complémentaire de 6201 fr. (417'159 fr. – 410'958 fr. [premier commandement de payer]) est en revanche maintenue.

6. Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens.

6.1

6.1.1 Vu le sort de l'appel – qui est partiellement admis – il y a lieu de modifier la répartition des frais de première instance dont la quotité, par 30'000 fr. (26'295 fr. [émolument, oscillant de 9000 fr. à 35'000 fr. lorsque la valeur litigieuse varie entre 200'001 fr. et 500'000 fr. ; cf. art. 16 LTar] + 3705 fr. [débours]), n'est pour sa part pas contestée (jugement entrepris, consid. 12c, p. 36 s.). Sur les 417'159 fr. (701'490 fr. – 284'331 fr.) réclamés à l'issue du mémoire-conclusions, l'appelante obtient en définitive gain de cause à concurrence du montant de 256'999 fr., ce qui correspond à 61,6% de ses prétentions, et sur le principe même de son droit à la remise du gain. De son côté, l'appelé a constamment conclu à libération, ne reconnaissant aucune ingérence non autorisée dans les affaires de la bailleresse. Dans ces conditions, les frais sont en définitive répartis (cf. art. 252 al. 1, 2^{nde} phrase, CPC/VS) à raison de 2/3 à la charge de l'appelé (soit 20'000 fr.) et d'1/3 à celle de l'appelante (soit 10'000 francs). L'appelé, qui a de son côté versé 18'100 fr. d'avances au total (12'500 fr. + 5600 fr.), remboursera à l'appelante – laquelle a versé au total 18'300 fr. d'avances – le montant de 1900 fr. (20'000 fr. – 18'100 fr.). Le greffe restituera quant à lui 6400 fr. à l'appelante (18'300 fr. – 10'000 fr. – 1900 francs).

6.1.2 Pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée et tranchées en première instance, les honoraires oscillent entre

21'000 fr. et 28'300 fr. pour une valeur litigieuse de 417'159 fr. (cf. art. 32 al. 1 LTar). Les honoraires sont fixés entre un minimum et un maximum prévus par le présent chapitre, 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). La juridiction inférieure a chiffré à 25'000 fr., débours et TVA inclus, les dépens du défendeur, dont l'activité de son mandataire a été détaillée au considérant 12d du jugement de première instance, auquel il est renvoyé. Quant au conseil de la demanderesse, il a déployé une activité largement similaire. Vu le sort des frais (cf. art. 260 CPC/VS), le défendeur et appelé versera à la demanderesse et appelante le montant (arrondi) de 16'700 fr. (25'000 fr. x 2/3), tandis que la dernière nommée versera à celui-là le montant (arrondi) de 8400 fr. (25'000 fr. x 1/3) au titre d'indemnité pour les dépens.

6.2

6.2.1 L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar), compte tenu d'un coefficient de réduction de 60% (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Le degré de difficulté de la cause et son ampleur doivent être qualifiés de sortant quelque peu de l'ordinaire. Aussi, eu égard à la valeur litigieuse, à la situation pécuniaire des parties, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice est fixé à 9000 francs. Il est mis à la charge de l'appelé à concurrence de 6000 fr., le solde, par 3000 fr., étant supporté par l'appelante. Celle-ci ayant avancé 9000 fr., l'appelé lui remboursera le montant de 6000 francs.

6.2.2 Vu les principes exposés supra (cf. consid. 6.1.2) et le sort des frais, les dépens de l'appelante, dont l'activité de son homme de loi a consisté à rédiger une écriture de recours de 13 pages, mais qui a nécessité préalablement la relecture complète du dossier, sont fixés en plein à 14'000 fr. et ceux de l'appelé, dont le mandataire a rédigé une réponse de 10 pages, à 12'000 fr. (art. 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar). Vu le sort des frais, l'appelé versera à titre de dépens, 9400 fr. (14'000 fr. x 2/3) à l'appelante, qui, pour sa part, lui versera, au même titre, 4000 francs (12'000 fr. x 1/3).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est partiellement admis ; en conséquence, il est statué :

1. Y_____ versera à X_____ le montant de 256'999 fr., avec intérêt moratoire au taux de 5% l'an dès le 3 avril 2009.
2. L'opposition formée au commandement de payer n° xxx1 de l'Office des poursuites du district de C_____ est définitivement levée à concurrence du montant indiqué au ch. 1 ci-dessus.

3. L'opposition formée au commandement de payer n° xxx2 notifié le 11 juillet 2012 par l'Office des poursuites du district de C_____ à Y_____ est maintenue.
4. Les frais de première instance, par 30'000 fr., sont mis à la charge de Y_____ à concurrence de 20'000 fr. et de X_____ à hauteur de 10'000 francs.
5. Les frais d'appel, par 9000 fr., sont mis à la charge de Y_____ à concurrence de 6000 fr. et de X_____ à hauteur de 3000 francs.
6. Y_____ versera à X_____ 1900 fr. à titre de remboursement d'avance de première instance, 6000 fr. à titre de remboursement d'avance en appel, 16'700 fr. à titre de dépens de première instance et 9400 fr. à titre de dépens d'appel.
7. X_____ versera à Y_____ 8400 fr. à titre de dépens de première instance et 4000 fr. à titre de dépens d'appel.

Ainsi jugé à Sion, le 11 juillet 2014.