

C1 24 191

ARRÊT DU 23 MARS 2026

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Elisabeth Jean, juge suppléante ; Malika Hofer, greffière ;

en la cause

X _____, et **Y** _____, défendeurs et appelants, tous deux représentés par Maître Christian Favre, avocat à Sion,

contre

Z _____ **SÀRL**, demanderesse et appelée, représentée par Maître Grégoire Rey, avocat à Genève.

(contrat de bail ; défauts de la chose louée [art. 259a CO] ;
réduction du loyer [art. 259d CO])

recours contre la décision du 19 août 2024 du juge du district de Sion
(SIO C1 21 162)

Faits et procédure

A.

A.a Le 15 octobre 2012, A _____, en qualité de locataire, et B _____, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail portant sur un café-restaurant et un appartement, comprenant notamment une cuisine professionnelle, situés, respectivement, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble sis à la C _____, à D _____ (dos. SIO C2 21 247 pièce 1 p. 20 à 26).

A son article 13, le contrat prévoit expressément que le locataire doit supporter tous les travaux d'entretien qui découlent à proprement parler de l'usage de l'objet du bail, parmi lesquels figurent le nettoyage adéquat et le maintien en état de propreté des cheminées, des cuisinières et des canaux de ventilation (dos. SIO C2 21 247 pièce 1 p. 24).

A.b Conclu pour une durée arrivant à échéance le 31 décembre 2017, le bail a été reconduit jusqu'au 30 juin 2025 par avenant passé le 23 juin 2016 entre Z _____ Sàrl (ci-après : la locataire ou l'appelée), engagée par la signature individuelle de son associé et gérant A _____, et les héritiers de feu B _____, soit ses fils X _____ et Y _____ (ci- après : les bailleurs ou les appelants), toutes parties qui ont valablement repris les droits et obligations découlant du bail principal (dos. SIO C2 21 247 pièce 3 p. 33 à 38). A cette occasion, celles-ci sont convenues d'une augmentation du loyer, qui est passé de 4'000 fr. à 4'500 fr. par mois, charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2018.

Deux listes d'installations fixes et de matériels mobiliers mis à disposition de la locataire ont été annexées à l'avenant précité pour en faire partie intégrante. Il y était explicitement mentionné que la hotte de ventilation « Morice » placée au-dessus de la cuisinière était louée au restaurateur (dos. SIO C2 21 247 pièce 3 p. 35).

Ces modifications ont été confirmées par avenant du 15 juillet 2020 signé entre les mêmes parties (dos. SIO C2 21 247 pièce 4 p. 40).

A.c Le contrat de bail, pas plus que ses avenants, ne font état d'anomalies entachant la chose louée, laquelle est située dans un bâtiment construit en 1932, mais transformé et agencé en 1982, et régulièrement entretenu (dos. SIO C1 21 162 all. 55 à 57 p. 27, pièce 27 p. 52 ; cf. ég. rapport E _____ SA p. 154).

Lors du contrôle de l'établissement public remis à bail effectué en début d'année 2016 par le Service du feu de la ville de D _____, le chargé de sécurité a exigé, comme seul aménagement nécessaire afin que les locaux soient en adéquation avec les normes et directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après : AEAI), le compartimentage de la cuisine professionnelle, plus particulièrement la pose d'une nouvelle fenêtre entre cette cuisine et la cage d'escalier de l'immeuble (dos. SIO C2 21 247 p. 296 et 297). Ces travaux de mise en conformité ont été dûment exécutés par les bailleurs (dos. SIO C2 21 247 all. 222 p. 178, pièce 71 p. 197 et 198, cf. ég. rapport E _____ SA p. 167).

Plus aucun contrôle de ce type n'a été effectué depuis lors.

B.

B.a Le 24 septembre 2020, Z _____ Sàrl a annoncé aux bailleurs une série de défauts affectant l'objet remis à bail, dont le conduit de la hotte de ventilation de la cuisine professionnelle, qui était encrassé et qui présentait, selon elle, un risque de combustion des graisses (dos. SIO C2 21 247 pièce 6 p. 49).

Elle leur a imparti un délai au 20 octobre 2020 pour effectuer les travaux nécessaires ou les planifier, faute de quoi les loyers du mois d'octobre 2020 et les suivants seraient consignés.

Après avoir informé la locataire, le 5 octobre 2020, qu'ils allaient faire appel aux entreprises compétentes en vue de procéder aux travaux qui leur incombaient (dos. SIO C1 21 162 pièce 34 p. 80), les bailleurs ont porté à sa connaissance, le 23 octobre suivant, que celles-ci allaient venir inspecter les installations et constater les défauts signalés le 2 novembre 2020 (dos. SIO C2 21 247 pièce 10 p. 63).

B.b Le 27 octobre 2020, un montant de 4'550 fr. a été versé par Z _____ Sàrl sur le compte de consignation de loyer n° xx-xx-xx ouvert auprès de la Banque cantonale du Valais (dos. SIO C2 21 247 pièce 14 p. 73). Selon ses allégués en procédure, ce montant correspond au loyer du mois de novembre 2020 (dos. SIO C1 21 162 all. 23 p. 10 et all. 194bis p. 145), le loyer d'octobre 2020 ayant été versé le 5 octobre 2020 (dos. SIO C1 21 162 all. 22 p. 10), conformément à l'ordre de virement déposé en cause (dos. SIO C2 21 247 pièce 13 p. 70 et 71).

Le 23 novembre suivant, Z _____ Sàrl a déposé à l'encontre de X _____ et Y _____ une requête devant la Commission de conciliation en matière de bail à

loyer, laquelle a abouti, faute d'accord entre les parties, à la délivrance d'une autorisation de procéder le 9 juin 2021 (dos. SIO C2 21 247 pièces 15 et 16 p. 76 ss et p. 82 ss).

B.c La conciliation ayant échoué, les bailleurs ont procédé, le 8 juin 2021, à un constat authentique de l'état des locaux loués et de leurs éventuels défauts (dos. SIO C1 21 162 pièce 28 p. 53 à 71).

M^e F _____, notaire de résidence à D _____, à qui ce mandat a été confié, a relevé, entre autres constatations, qu'après enlèvement de l'une des trois grilles que comportait la hotte de ventilation de la cuisine du restaurant, un trou noir de forme carrée apparaissait sur la paroi gauche, dont les bords et l'intérieur semblaient gras (dos. SIO C1 21 162 pièce 28 p. 56 dernier par.).

C. La locataire d'abord, puis les bailleurs ensuite, lorsqu'ils ont été sommés, le 7 juillet 2021, de procéder dans les dix jours à la mise en conformité de l'installation aéraulique de la hotte de la cuisine professionnelle objet du contrat de bail (dos. SIO C2 21 247 pièce 20 p. 93 et 94), ont tous deux sollicité des avis techniques auprès d'experts en protection incendie AEAI.

C.a Chargé par Z _____ Sàrl d'effectuer une analyse de la conformité de cette installation, G _____, expert AEAI, a établi son rapport le 5 juillet 2021 (dos. SIO C2 21 247 pièce 9 p. 57 à 61). Il l'a fait après avoir pu pénétrer dans la cuisine litigieuse et après avoir pu prendre, à distance, une photo de la sortie en toiture de la gaine de ventilation. Il n'a toutefois pas eu accès au local des combles dans lequel se trouvait le ventilateur, au passage à travers le bois du toit de la gaine de ventilation et aux plans de l'immeuble, comme il l'a confirmé lors de son audition en qualité de témoin (dos. SIO C2 21 247 pièce 9 p. 57 dernier par. ; R. 7 et 8 p. 432, R. 13 p. 433, R. 18 et 19 p. 433).

C.a.a Se fondant sur les prescriptions de protection incendie de l'AEAI, plus précisément sur la directive 25-15 « Installations aérauliques » (dos. SIO C2 21 247 pièce 69 p. 194 et 195 ; cf. ég. la page internet consultable à l'adresse <https://services2.vkf.ch/rest/public/georg/bs/publikation/documents/BSPUB-1394520214-119.pdf/content>), G _____ a procédé aux constats suivants. L'installation litigieuse, composée d'une hotte basique sans filtre en inox, est raccordée à un ancien boisseau de cheminée qui n'est pas adapté pour l'extraction d'une cuisine professionnelle (cf. ch. 1 p. 2 du rapport) ; le conduit d'air vicié ne correspond pas aux exigences ; en particulier, il n'est pas étanche à l'eau, en sorte qu'il ne peut pas être nettoyé à la vapeur, comme le préconise la directive en question (cf. ch. 2 p. 3 du rapport) ; si un feu devait survenir à proximité de la hotte, la propagation serait ainsi très

rapide en raison du gras qui se trouve dans le boisseau et, selon le type d'installation qui se trouve dans le local aux combles, il est fort probable que le feu s'étende très rapidement à l'ensemble de la toiture (cf. ch. 2 p. 3 du rapport). Quant au ventilateur d'évacuation d'air vicié, il a noté qu'il était installé dans un local peut être compartimenté, mais dont la porte - seule chose visible pour lui, puisqu'il n'a pas pu avoir accès à ce local - n'était pas aux normes (cf. ch. 3 p. 3 du rapport). Enfin, il a relevé la non-conformité de la voie d'évacuation verticale du bâtiment faute de compartimentage entre celle-ci et le restaurant en raison de l'existence d'une fenêtre sans résistance, ce qui, selon lui, compromettait fortement l'évacuation des personnes qui se trouvaient dans les appartements (cf. dernier par. du rapport p. 4).

Au terme de son rapport, l'expert AEAI mandaté par la locataire a conclu que l'installation aéraulique de la cuisine professionnelle remise à bail n'était pas conforme aux prescriptions de protection incendie en vigueur et qu'elle présentait un grand danger d'incendie (cf. « Conclusion » du rapport p. 4). Se fondant sur l'article 2 de la norme de protection incendie de l'AEAI, laquelle stipule que les bâtiments et les autres ouvrages existants sont rendus conformes aux prescriptions de protection incendie, suivant un principe de proportionnalité, lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes, il a préconisé que des travaux de mise en conformité soient entrepris dans les meilleurs délais, sans toutefois en préciser la nature (cf. rapport p. 5).

C.a.b G _____ a entièrement confirmé les conclusions de son rapport lors de son audition (dos. SIO C2 21 247 R. 9 et 10 p. 432). Interpellé sur la qualité de ce dernier, il a estimé que les plans de l'immeuble n'étaient pas indispensables au regard de l'objet de son mandat - qui ne portait que sur le contrôle de la hotte de cuisine -, même s'il a reconnu que c'eût été un plus de les avoir (dos. SIO C2 21 247 R. 14 p. 433). Quant au ventilateur dont il n'a pas eu accès, il a reconnu ne pas avoir pu donner son opinion, exception faite de la qualité de la porte du local dans lequel il était enfermé (dos. SIO C2 21 247 R. 16 p. 433).

C.b Nantis de cet avis, X _____ et Y _____ ont aussitôt mandaté la société E _____ SA, active notamment dans le conseil de prévention dans le domaine de la sécurité incendie, pour l'exécution d'un audit de sécurité incendie de l'installation aéraulique de la hotte de la cuisine professionnelle (dos. SIO C2 21 247 pièces 54 à 56 p. 114 à 117). Celui-ci a été effectué par H _____, expert AEAI, et I _____, spécialiste AEAI, actifs au sein de cette société.

Dans leur rapport du 1^{er} décembre 2021, ces derniers ont relevé que le bâtiment sis à la C _____, à D _____, avait été construit en 1932, que l'agencement de la

cuisine professionnelle et de sa ventilation datait de 1982 et que le dernier contrôle périodique du bâtiment par la police du feu de la commune de D _____ avait été effectué en 2015 (cf. rapport p. 5 et p. 11 ; recte : 2016, cf. dos. SIO C1 21 162 p. 296 et 297 et consid. A.c ci-dessus).

C.b.a En préambule de leur analyse, ils ont présenté l'évolution des directives AEAI relatives aux appareils de ventilation des cuisines professionnelles et à leurs canaux entre 1983 et 2015, aucune directive de ce type n'ayant été retrouvée avant 1983 (cf. rapport p. 6). Il en ressort que ces installations aérauliques doivent être constituées, depuis cette date en tout cas, d'appareils de ventilation et de canaux séparés (cf. rapport ch. 10.2.2 et ch. 5.4 al. 1 p. 7, ch. 5.2.3 al. 1 et ch. 4.2.3 al. 1 p. 8) - ces derniers devant, pour leur part, être étanches à l'eau et munis de tuyaux d'évacuation permettant le nettoyage à la vapeur (cf. rapport ch. 10.2.1 et ch. 5.1 al. 1 p. 7, ch. 5.2.3 al. 2 et ch. 4.2.3 al. 2 p. 8) -, et que des filtres doivent être insérés dans ces canaux, à proximité du point d'aspiration (cf. rapport ch. 10.2.2 et ch. 5.1 al. 2 p. 7, ch. 5.2.1 al. 1 et ch. 4.2.1 al. 1 p. 8).

H _____ et I _____ ont ensuite constaté que l'installation aéraulique existante, qui comprend un conduit aménagé dans un ancien boisseau de cheminée faisant office de gaine technique et un monobloc de ventilation indépendant qui ne sert qu'à l'évacuation de l'air de la cuisine, répond à l'exigence actuelle d'appareil et de conduit séparés (cf. rapport ch. 1 p. 11), que, constitué de briques en terre cuite crépies, ce dernier résiste durablement à la chaleur, en sorte qu'il est conforme aux exigences de protection incendie (cf. rapport ch. 2 al. 2 p. 13 et ch. 6 p. 15), qu'il en va de même des matériaux composant tant l'intérieur du local sis aux combles, dans lequel est monté le ventilateur d'évacuation d'air vicié, que la toiture (cf. rapport ch. 2 p. 12 et ch. 3 p. 14). Seules les deux portes d'accès de ce local, qui ne répondent pas aux exigences actuelles quant à la résistance au feu des matériaux (cf. rapport ch. 3 p. 14), la hotte de ventilation de la cuisine professionnelle, qui ne dispose pas de filtres (cf. rapport ch. 1 p. 11) et le conduit aménagé dans un ancien boisseau de cheminée, qui, étant donné la construction en pierre de ce dernier, n'est effectivement pas étanche (cf. rapport ch. 2 p. 12), ne sont pas conformes à ces exigences. S'agissant plus spécifiquement du conduit aménagé en 1982, les intéressés ont relevé que, bien que les exigences de l'époque ne soient pas connues, on pouvait toutefois tabler sur le fait qu'elles avaient été respectées, puisque l'installation avait été confiée à une entreprise spécialisée active dans toute la Suisse romande depuis 1970 (cf. rapport ch. 2 p. 12). Partant, ils se sont refusés à conclure à une non-conformité de cette installation, ce d'autant que la dernière visite de

la police communale du feu effectuée en 2015 (*recte* : 2016) ne l'avait pas mise en évidence, seule étant alors pointée du doigt la non-conformité du compartimentage entre la cage d'escalier du bâtiment en tant que voie d'évacuation verticale et l'établissement public, en raison d'une fenêtre sans résistance, depuis lors remplacée par un élément conforme (cf. rapport ch. 2 p. 16, p. 18). A cet égard, ils ont précisé que, sous réserve du changement des deux portes aux combles, ce compartimentage était maintenant conforme, en sorte que pour eux l'évacuation des personnes occupant la partie habitation de l'immeuble n'était pas fortement compromise en cas de sinistre dans l'établissement public (cf. rapport p. 18).

C.b.b Également chargés de déterminer les mesures à prendre pour assurer la sécurité des personnes, H _____ et I _____ ont, dans leurs recommandations, préconisé trois types d'intervention en fonction de leur degré d'urgence. Ils se sont laissés guidés, pour ce faire, par l'article 2 de la norme de protection incendie de l'AEAI, dont le libellé a été rappelé ci-avant (cf. consid. C.a.a et rapport p. 21 et p. 22).

Parmi les mesures qu'ils ont estimés devoir être mises en œuvre immédiatement figuraient le nettoyage et la maintenance de l'ensemble de l'installation de ventilation, de son aspiration à son rejet en toiture, ainsi que la pose d'un filtre. D'autres travaux à réaliser dans un délai de trois mois maximums ont été jugés nécessaires pour minimiser les risques de la voie d'évacuation verticale, dont le remplacement des deux portes d'accès au local de ventilation. Enfin, comme mesure pour rendre conforme le conduit de ventilation et écarter le risque de propagation rapide du feu au travers du gras qui s'y trouvait, il a été conseillé soit de le sortir du boisseau de cheminée, soit d'effectuer le tubage d'un nouveau conduit de ventilation dans le boisseau existant, afin qu'il soit rendu étanche à l'eau, qu'il puisse être nettoyé à la vapeur, qu'il respecte la résistance au feu et qu'il soit en matériau incombustible (cf. rapport p. 22).

C.b.c H _____ et I _____ ont eux aussi confirmé les conclusions de leur rapport lors de leur audition.

Cette dernière a, en particulier, précisé que les mesures d'amélioration proposées l'ont été par rapport aux normes actuelles, puisqu'il n'y avait pas de réglementation pour définir une conformité d'installation en 1982 (dos. SIO C1 21 162 R. 61 et R. 62 p. 15), que celle à entreprendre tout de suite pour diminuer le danger de l'installation aéraulique consistait à nettoyer le conduit (dos. SIO C1 21 162 R. 63 p. 15, R. 73 et 74 p. 490), alors que celle qui comportait l'étanchéisation du conduit en le sortant du boisseau de cheminée ou en y posant un nouveau tubage, 3^{ème} mesure à prendre en termes

d'urgence, permettait de rendre l'installation conforme aux normes actuelles (dos. SIO C1 21 162 R. 77 p. 491).

D. Forts des recommandations de l'expert privé qu'ils ont mandaté, X _____ et Y _____ ont rapidement fait exécuter divers travaux.

D.a Chargées d'entreprendre les mesures urgentes préconisées par E _____ SA (dos. SIO C1 21 162 pièce 70 p. 196), J _____ SA a changé le ventilateur dans les combles et sa commande, ainsi que le filtre dans la cuisine, K _____ a procédé au nettoyage de la sortie de la hotte de ventilation et L _____ SA a remplacé les deux portes d'accès au local ventilation (dos. SIO C1 21 162 pièce 73 p. 234 et 235, pièces 73 et 74 p. 240 à 242, R. 8 p. 478, R. 40 et 42 p. 485, R. 45 p. 486, R. 78 p. 540).

D.b Le conduit d'évacuation de la hotte de ventilation de la cuisine professionnelle n'a toutefois pas pu être nettoyé, ce que les bailleurs ne contestent pas (dos. SIO C1 21 162 R. 85 et 76 p. 539).

Entendu en procédure en qualité de témoin, le représentant de K _____, a indiqué qu'il n'avait pas été possible de procéder au nettoyage en question, car le conduit était « intraitable », du fait qu'il s'agissait d'une gaine bétonnée qui n'était ni lisse, ni étanche (dos. SIO C1 21 162 R. 7 et 8 p. 478). Il a précisé que cette gaine était recouverte d'une couche de graisse présente depuis plusieurs années, ce qui constituait un risque de propagation en cas d'incendie, en sorte que si la cuisine continuait à fonctionner, il y avait urgence à traiter ou à modifier l'installation (dos. SIO C1 21 162 R. 8 à 11 p. 478).

Entendu au même titre, le représentant de J _____ SA a confirmé que la configuration de ce conduit d'évacuation n'avait pas permis son nettoyage (dos. SIO C1 21 162 R. 42 p. 485).

D.c Quant au filtre qui a dû être changé, ce même représentant de J _____ SA a expliqué, au cours de son audition, avoir constaté lors de son intervention que celui en usage avait été modifié, qu'il ne pouvait plus remplir son office de filtration et que, partant, il était inefficace, ce dont il avait aussitôt informé les bailleurs, qui n'en avaient pas connaissance (dos. SIO C1 21 162 R. 43 et 44 p. 485, R. 47 et 48 p. 486). Selon ce témoin, la manière dont la locataire a utilisé ce filtre a eu un effet sur l'accumulation de graisse dans le conduit d'aération (dos. SIO C1 21 162 R. 46 p. 486).

Il corrobore, ce faisant, les allégations des bailleurs sur cette question (dos. SIO C1 21 162 all. 239 à 245 p. 214 et 215).

E. X _____ et Y _____ soutiennent que la dernière mesure préconisée par E _____ SA, soit l'étanchéisation du conduit de ventilation de la cuisine professionnelle en le sortant du boisseau de cheminée ou en y posant un nouveau tubage, représenterait des travaux conséquents et un important investissement financier (dos. SIO C1 21 162 all. 231 p. 178 et all. 232 à 234 p. 179). Ils les estiment totalement disproportionnés, compte tenu de ce que des travaux de transformation totale de l'immeuble allaient être entrepris dès que les locaux seraient libérés par Z _____ Sàrl - la fin du bail étant prévue pour le 30 juin 2025 - et de l'incertitude quant à l'affectation des locaux litigieux en tant qu'établissement public (dos. SIO C1 21 162 all. 93 et 94 p. 30, all. 233 p. 179).

Entendu sur la question de l'importance de l'investissement financier nécessaire pour rendre ce conduit de ventilation conforme aux normes actuelles, de même que sur la proportionnalité de tels travaux d'étanchéisation, le représentant de J _____ n'a pas été en mesure de se prononcer. Il a toutefois relevé qu'il fallait certainement toucher à la structure du bâtiment pour les effectuer (dos. C1 21 162 R. 38 et 39 p. 485).

F.

F.a Ayant ouvert action le 8 juillet 2021 à l'encontre de X _____ et Y _____, Z _____ Sàrl a conclu, entre autres choses, à ce qu'ils soient condamnés à effectuer un certain nombre de travaux nécessaires, dont la mise en conformité de l'installation aéraulique de la hotte de cuisine, à ce qu'une réduction de loyer de 1'500 fr. par mois lui soit octroyée du 1^{er} mars 2019 jusqu'à la complète élimination de ces défauts et à ce que la validité de la consignation du loyer de novembre 2020 soit constatée, avant de l'attribuer en conséquence, le tout avec suite de frais et dépens.

Dans leur réponse du 8 novembre 2021, X _____ et Y _____ ont conclu au rejet de la demande, les conclusions tendant à la constatation de la validité de la consignation du loyer et à son attribution en conséquence devant être déclarées irrecevables, subsidiairement, au rejet de l'ensemble des conclusions prises, la totalité des loyers consignés devant leur être, en tout état de cause, restitués, le tout avec suite de frais et dépens.

Les parties ont confirmé leurs conclusions dans leurs écritures subséquentes, de même que lors des débats qui se sont tenus le 25 avril 2022.

F.b L'instruction de la cause a consisté, outre le dépôt de pièces, en l'édition de dossiers, notamment celui de la police du feu de la ville de D _____ contenant le

rapport de contrôle effectué par ce service, en une inspection des lieux, en l'audition de 14 témoins et en l'interrogatoire des parties.

Au cours de l'inspection des lieux, après enlèvement d'un filtre de la hotte de ventilation de la cuisine professionnelle, il a été constaté, à l'intérieur de la ventilation, sur sa gauche, la présence d'un boisseau de couleur noire, dont l'état a été qualifié de vétuste. Aucune trace de graisse n'a été observée dans ce boisseau et un tirage vers la ventilation a pu être entendu.

F.c En lieu et place des plaidoiries orales, les parties ont déposé des mémoires-conclusions le 15 février 2024, aux termes desquelles elles ont confirmé leurs précédentes conclusions, Z _____ Sàrl indiquant précisément les travaux dont elle demandait encore l'exécution, parmi lesquels figuraient toujours la mise en conformité de l'installation aéraulique de la hotte de cuisine. X _____ et Y _____ ont, pour leur part, réclamé, en sus de la libération, en leur faveur, du loyer consigné, l'allocation d'un intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2020.

Statuant le 19 août 2024, le juge du district de Sion a condamné X _____ et Y _____ à effectuer, dans le délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement, les travaux nécessaires afin de permettre le nettoyage adéquat de l'installation aéraulique de la hotte de la cuisine professionnelle (ch. 1), a accordé à Z _____ Sàrl une réduction de 10 % du loyer net de 4'000 fr. du 24 septembre 2020 jusqu'à l'élimination totale du défaut précité (ch. 2) et a prononcé la libération, en faveur des précités et solidairement entre eux, du loyer consigné le 27 octobre 2020 auprès de la Banque cantonale du Valais, compte n° xx-xx-xx, à hauteur de 4'500 fr. (ch. 3), les frais (ch. 5) et les dépens (ch. 6) étant répartis à raison de 4/5^{èmes} à la charge de la demanderesse et de 1/5^{ème} à la charge des défendeurs. Les motifs de ce jugement seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs dont il est la cible.

G. Le 18 septembre 2024, X _____ et Y _____ ont appelé de ce jugement. Ils ont conclu au rejet de la demande en tant qu'elle tendait à l'exécution des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation aéraulique de la hotte de la cuisine professionnelle et à la réduction du loyer, avec suite de frais et dépens tant de première instance que d'appel.

Dans sa réponse du 8 novembre 2024, Z _____ Sàrl a invité le Tribunal cantonal à rejeter l'appel.

Chaque partie a fait usage de son droit de réplique spontané pour déposer une nouvelle écriture.

SUR QUOI LA JUGE SUPPLÉANTE

I. Preliminairement

1.

1.1 Le 1^{er} janvier 2025 est entrée en vigueur la nouvelle du 17 mars 2023, qui modifie certaines dispositions du code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (RO 2023 p. 491 ; ci-après : nCPC). En vertu de l'article 405 al. 1 nCPC, les voies de droit sont régies par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties, par quoi l'on entend la date d'envoi de l'acte par le tribunal (ATF 137 III 130 consid. 2, 127 consid. 2).

La décision querellée ayant été expédiée le 19 août 2024 aux parties, la présente cause demeure soumise aux dispositions du code de procédure civile en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024 (ci-après : CPC), sous réserve de celles immédiatement applicables (cf. art. 407f nCPC), parmi lesquelles figure l'article 177 nCPC.

1.2 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions se monte à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 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 (cf. art. 311 al. 1 CPC).

Le présent appel est dirigé contre une décision finale prise dans une cause où la valeur litigieuse se monte à 74'500 fr. au vu des dernières conclusions formulées par l'appelée en première instance, entièrement contestée par la partie adverse (cf. jugement querellé consid. 1.2.2 p. 8). La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Le jugement a été notifié aux appelants le 20 août 2024. Le délai de recours a commencé à courir le lendemain, de sorte que l'appel formé le 18 septembre 2024 a été déposé en temps utile.

1.3 Le présent litige porte sur un bail à loyer de locaux commerciaux et concerne, outre les défauts de la chose louée et le montant du loyer, la validation de la consignation de ce dernier. Bien que sa valeur litigieuse soit supérieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée était applicable en première instance conformément aux art. 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC (cf. sur cette question JEANNIN, La preuve en droit du bail, Thèse, Neuchâtel

2022, n. 1102 et n. 1103 p. 396). Un juge cantonal unique est donc compétent pour statuer sur l'appel (art. 5 al. 2 LACPC).

Le Tribunal est pour le surplus habilité à statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; il peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée. Sous réserve de vices manifestes, il limite toutefois son examen aux arguments développés dans les écritures en appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

1.5 La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire. Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2).

Compte tenu de ces préceptes, il n'a pas été tenu compte du rappel des faits dressés par les appelants sous chiffre III de leur écriture d'appel en tant qu'ils s'écartaient des constatations du premier juge sans satisfaire aux exigences qui viennent d'être exposées.

II. Considérant en droit

2. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux (art. 253 ss CO), qualification juridique qui ne fait plus débat en appel.

Seule est litigieuse la question de l'obligation de garantie contre les défauts de la chose louée incombant aux appelants en leur qualité de bailleurs en vertu de l'article 259a CO.

2.1 Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, ou que ces derniers surviennent en cours de bail, les règles des articles 259a à 259i CO sont applicables (art. 258 al. 3 let. a CO). Le locataire peut, lorsque le défaut ne lui est pas imputable, notamment exiger du bailleur une remise en

état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO), qu'il peut, en outre, consigner (art. 259a al. 2 CO).

Les conditions d'exercice des droits découlant de la garantie des défauts de la chose louée, en particulier ceux dérivant du droit à la remise en état de la chose louée ainsi que du droit à la réduction du loyer, ont été correctement exposées dans la décision de première instance, si bien qu'il suffit d'y renvoyer (cf. décision querellée consid. 7.1 et 7.2 p. 32 à 34).

On ajoutera ce qui suit.

2.2

2.2.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'article 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux articles 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents.

2.2.1.1 Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). S'agissant des qualités sur lesquelles le locataire pouvait normalement compter, les normes techniques et les normes de droit public, de même que leur évolution, jouent un rôle pour la détermination de standards minimaux, même si elles ne sont pas d'application immédiate en matière de bail. Il est admis que le bailleur doit garantir la sécurité du locataire mais aussi de tous ceux qui font avec lui usage de la chose, car l'obligation de sécurité du bailleur vise toutes les personnes qui font un usage raisonnable de l'immeuble. Cette obligation de sécurité se heurte à la protection des situations acquises en droit administratif, déduite à la fois de la garantie de la propriété et des principes de la bonne foi et de la non-rétroactivité des lois. La garantie des situations acquises a pour corollaire que de nouvelles normes restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public ou la protection d'un droit fondamental d'autrui l'exigent et si le principe de proportionnalité est respecté (arrêt du Tribunal fédéral 1C_160/2011 du 8 novembre 2011 consid. 3.4 et les arrêts cités ; AUBERT, *in* Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd. 2017, n. 21 ad art. 258 CO). C'est ce que prévoit expressément l'article 2 al. 2 de la norme de protection incendie du 1^{er} janvier 2015 de

l'AEAI (ci-après : la norme AEA) en stipulant que les prescriptions de protection incendie, telle celle qui impose que les bâtiments existants soient mis aux normes lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes (let. b), s'appliquent en suivant le principe de proportionnalité (FAVRE, Assainissement et mise en conformité, *in* Les rénovations d'immeubles, 2012, p. 94 et note de bas de page n. 17). Ce principe tempère ainsi l'obligation d'adaptation des constructions à des exigences techniques postérieures, en imposant d'examiner dans chaque situation si la mesure est apte, nécessaire et si, au regard des atteintes qu'elle porte aux droits des particuliers, notamment les frais financiers, elle se justifie néanmoins compte tenu de l'objectif à atteindre en termes d'intérêt public (FAVRE, *op. cit.*, p. 105).

2.2.1.2 Conformément à la règle générale de l'article 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut qu'il invoque, de même que de prouver que le bailleur a eu connaissance du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.2 et les références ; JEANNIN, *op. cit.*, n. 1117 à 1118 p. 401 et 402). La preuve du défaut suppose la preuve stricte de l'état réel de l'objet loué respectivement, de l'état convenu ou à défaut, de celui auquel le locataire pouvait raisonnablement s'attendre ; le même degré est requis pour la preuve que le bailleur a été informé de l'existence du défaut (JEANNIN, *op. cit.*, n. 1131 à 1132 p. 406 et 407).

En revanche, il appartient, en vertu de cette même disposition, au bailleur qui veut se libérer de son obligation de prouver qu'un défaut est imputable au locataire, notamment que le comportement du locataire contraire au contrat est en lien de causalité (naturel) avec le défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1 ; WEBER, Commentaire bâlois, 8^{ème} éd. 2026, n. 4 ad art. 259a CO), de même que de prouver tous les faits qu'il allègue pour en déduire son droit.

2.2.1.3 Parmi les moyens de preuve admissibles selon l'article 168 al. 1 let. b CPC figure l'expertise privée, qui a été expressément consacrée comme titre par l'article 177 nCPC (d'application immédiate à la présente cause, cf. art. 407f CPC et consid. 1.1 ci-dessus). Par conséquent, les expertises privées qui ont été produites dans le cadre de la procédure avant l'entrée en vigueur de cette nouvelle disposition ont changé de statut procédural le 1^{er} janvier 2025, passant de simples allégations de partie à moyens de preuve (CHAPPUIS/CORNUT, L'expertise en procédure civile : questions choisies, *in* Revue de l'avocat 3/2025, ch. 4 p. 112).

A l'instar de tout moyen de preuve, l'expertise privée est soumise au principe de la libre appréciation des preuves au sens de l'article 157 CPC. Malgré sa qualification de moyen

de preuve, l'expertise privée n'a pas la même force probante que l'expertise judiciaire. Bien que les deux moyens de preuve soient soumis au principe de la libre appréciation des preuves, le tribunal ne peut s'écarter des conclusions de l'expertise judiciaire qu'à certaines conditions, ce qui n'est pas le cas de l'expertise privée. Dans le cas de cette dernière, comme le relève le Conseil fédéral dans son message l'appréciation de la force probante du moyen de preuve par le juge dépendra de toutes les circonstances du cas concret (par ex. les liens entre la partie et l'expert, les circonstances de l'attribution du mandat, la procédure et le déroulement de l'expertise, la compétence de l'expert, etc. ; cf. FF 2020 2660 ; CHAPPUIS/CORNUT, op. cit., ch. 3 p.112 ; TUNIK/YE, L'expertise privée en procédure civile : considérations pratiques à la lumière de l'art. 177 nCPC, *in* Revue de l'avocat 5/2024, p. 201).

2.2.2 La remise en état de la chose louée vise la suppression du défaut. Elle peut intervenir en tout temps, aussi longtemps qu'existe le défaut et que dure le bail (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, n. 2.4 p. 307).

L'obligation de remise en état n'est toutefois pas absolue. Le locataire ne peut en effet l'exiger si la réparation du défaut est objectivement impossible, notamment si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné. Dans un cas où l'immeuble serait voué à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, le bailleur peut être tenu de ne réparer le défaut que de manière rudimentaire. Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_291/2020 du 3 décembre 2020 consid. 5.1 ; LCHAT/RUBLI, op. cit., n. 2.3 p. 307 ; HIGI/WILDISEN, Zürcher Kommentar, 5^{ème} éd. 2019, n. 10 s. ad art. 259b CO ; TSCHUDI, Das schweizerische Mietrecht, 4^{ème} éd. 2018, n. 10 ad art. 259b CO).

2.2.3 A l'instar du droit à la remise en état, le droit à la réduction du loyer prend naissance si l'objet loué est atteint d'un défaut dont la réparation ne lui est pas imputable et que le bailleur en est informé (art. 259d CO). La réduction du loyer est notamment due en cas de défaut grave, ce qui est toujours le cas lorsque le défaut en question met en danger des intérêts vitaux, telle la santé du locataire (LCHAT/BOHNET, Commentaire romand, 3^{ème} éd., 2021, n. 1 ad art. 259d CO ; LCHAT/RUBLI, op. cit., n. 4.13 p. 272 et les références citées en note de bas de page n. 124).

Le défaut n'a pas nécessairement à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée pour ouvrir le droit à la réduction du loyer. Un tel droit existe également lorsque la chose louée est dépourvue d'une qualité qui, bien que n'étant pas en lien avec la

conformité de celle-ci à l'usage prévu, lui est importante pour d'autres raisons (GIAVARINI, *in Das Schweizerische Mietrecht*, SVIT-Kommentar, 5^{ème} éd., 2025, n. 21 remarques préliminaires ad art. 258-259i CO et n. 9 ad art. 259d CO ; AUBERT, *op. cit.*, n. 9 ad art. 259d CO).

La réduction du loyer est proportionnelle au défaut ; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle ; la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1 et l'arrêt cité).

Parmi les exemples de réduction de loyer tirés de la jurisprudence (pour une casuistique, cf. WEBER, *Commentaire bâlois*, 8^{ème} éd. 2026, n. 7 ad art. 259d CO ; LCHAT/RUBLI, *op. cit.*, n. 3.9 p. 316 ss ; AUBERT, *op. cit.*, n. 67 ad art. 259d CO), on citera une réduction de 5 % du loyer en raison d'émanations occasionnelles de fumée restreignant l'usage d'une terrasse ou en raison de l'adaptation de l'installation électrique rendue nécessaire pour permettre l'usage sans risque d'un chauffage d'appoint, une réduction de 8 % en raison de l'absence de volets durant les mois où la luminosité rend cette absence problématique, de même qu'en raison de l'absence de protection contre le soleil de grandes surfaces vitrées ou de tâches d'eau et de tapisserie décollée dans un logement, une réduction de 15 % en raison d'une ventilation défectueuse dans une cuisine sans fenêtre, une réduction de 16 % pour une climatisation défectueuse et une réduction de 25 % pour une ventilation défectueuse dans un restaurant.

3. Les appelants font valoir que la décision entreprise viole l'article 259a CO en les condamnant à effectuer les travaux nécessaires à permettre le nettoyage adéquat de l'installation aéraulique de la hotte de la cuisine professionnelle de l'établissement public remis à bail à l'appelée. S'ils reconnaissent qu'un défaut doit être admis lorsque les intérêts vitaux du locataire sont en danger, ils contestent que tel soit le cas dans la présente cause, l'éventuel danger que pouvait encourir l'appelée du fait de cette installation non conforme aux normes actuelles en matière d'incendie ayant été écarté par les mesures prises pour minimiser un tel risque. Au demeurant, même si l'on devait retenir l'existence d'un danger particulièrement important pour les personnes, il n'en demeure pas moins que la remise en état prononcée - rendre le conduit en question

nettoyable - est, selon eux, disproportionnée, compte tenu du coût de tels travaux, de la fin prochaine du contrat de bail - moins d'une année après le prononcé de la décision entreprise - et des importants travaux de transformation prévus ensuite. En tout état de cause, si défaut il devait y avoir, il consisterait, à leur sens, en la présence de graisse dans le conduit, laquelle a été provoquée par les manquements de l'appelée à ses obligations contractuelles d'utilisation et d'entretien de cette installation, en sorte qu'il n'ouvre pas la voie aux différents droits prévus à l'article 259a CO, dont la remise en état litigieuse, puisqu'il lui est imputable.

3.1 Le 19 août 2024, lorsque la décision litigieuse a été rendue, de même que le 18 septembre suivant, lorsque l'appel a été déposé, le bail courrait encore, puisqu'il n'est arrivé à échéance que le 30 juin 2025.

Celui-ci a, depuis lors, pris fin, rendant sans objet la remise en état de la chose louée requise par l'appelée et ordonnée par le premier juge - laquelle ne peut intervenir qu'aussi longtemps que dure le bail (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus) -, de même que l'appel en tant qu'il porte sur cette question.

Ce constat scelle, par la même occasion, le sort du grief pris de la violation de l'article 58 al. 1 CPC, également élevé par les appelants pour le cas, non réalisé en l'espèce, où cette remise en état serait confirmée en appel.

Subsiste cependant la question contestée de la réduction du loyer (cf. consid. 4 ci-dessous), accordée par le premier juge à hauteur de 10 % du loyer net, et partant celle de l'existence d'un défaut, puisque cette condition est un prérequis à une telle réduction, laquelle peut être accordée même si une remise en état ne peut plus, comme en l'occurrence, être exigée (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus). Il convient donc d'examiner si l'objet loué était affecté d'un défaut.

3.2 Il semble acquis à la cause que l'établissement public remis à bail, plus particulièrement l'installation aéraulique de la cuisine professionnelle, qui comprenait un conduit aménagé dans un ancien boisseau de cheminé faisant office de gaine technique et un monobloc de ventilation indépendant qui ne servait qu'à l'évacuation de l'air de la cuisine, n'était pas conforme aux normes techniques de sécurité incendie en vigueur en 2021, soit au moment où les expertises privées ont été établies. Ces dernières, qui, avec l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025 des modifications du CPC, ont acquis le statut de titres au sens de son article 177, sont unanimes sur ce point, notamment sur le fait que le conduit d'air vicié n'était pas étanche à l'eau, en sorte qu'il ne pouvait pas être nettoyé à la vapeur, comme préconisé par les normes en question. Ils sont donc, sur cette

question - la seule pertinente au regard du présent litige -, d'égale force probante, quoi qu'en disent les appelants.

3.2.1 Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, ce n'est pas le gras qui s'y trouvait - possiblement imputable à l'appelée en raison d'une utilisation et d'un entretien du filtre de la hotte de ventilation contraire à leurs devoirs contractuels - qui rendait ce conduit non conforme aux normes de sécurité, mais bien le fait qu'il ne puisse pas être nettoyé à la vapeur. Partant, seule cette impossibilité de nettoyage, non imputable à l'appelée, était susceptible de constituer un défaut.

Les appelants s'en défendent toutefois en soutenant que la gravité du danger d'incendie représenté par le conduit d'air vicié avait largement été atténuée par les autres travaux de mise en conformité de l'installation aéraulique effectués sur conseils de leurs experts privés.

3.2.2 Il ne fait guère de doute que la mise en œuvre d'une partie des aménagements préconisés par ces derniers (changement du ventilateur dans les combles, remplacement des deux portes d'accès à ce local de ventilation, nettoyage de la sortie de la hotte de ventilation et pose d'un filtre), tous travaux dûment établis en cause (cf. consid. D.a ci-dessus), n'ont pu que contribuer à améliorer la situation en termes de sécurité incendie. Ils n'en n'ont pas, pour autant, diminué le risque, mis en évidence par ces mêmes experts, de propagation rapide du feu au travers du gras qui se trouvait dans le conduit de ventilation - lesquels rejoignent, sur ce point, l'avis émis par l'expert privé mandaté par l'appelée. Parmi les mesures que ces derniers estimaient devoir être mises en œuvre immédiatement pour diminuer le danger lié à cette installation aéraulique - danger encore confirmé par l'un de ces deux experts lors de son audition en qualité de témoin (cf. consid. C.b.c ci-dessus) -, il y avait le nettoyage de l'ensemble de cette installation, de son aspiration à son rejet en toiture. Or, seul le nettoyage de la sortie de la hotte a pu être effectué, à l'exclusion de celui de son conduit d'évacuation, « intraitable », selon les termes utilisés par le représentant de l'entreprise chargée de cette opération lors de son audition comme témoin, car non étanche (cf. consid. D.b ci-dessus). Ce dernier, qui a confirmé le risque, mis en évidence par tous les experts privés mandatés dans la présente cause, de propagation du feu en raison de la couche de graisse présente depuis plusieurs années dans ce conduit, a encore précisé que, si la cuisine professionnelle devait continuer à être utilisée, il y avait urgence à traiter ou à modifier l'installation. Vu l'impossibilité pour les appelants d'exécuter l'une des mesures urgentes notamment recommandée par leurs experts privés pour minimiser le risque d'incendie lié à l'installation aéraulique de leur établissement public, et compte

tenu du danger de propagation du feu au travers du conduit d'aération de cette installation qui ne respectait pas les normes techniques en matière de sécurité en vigueur, les intéressés n'étaient plus en mesure d'assurer la sécurité de l'appelée et de sa clientèle. L'objet remis à bail ne présentait ainsi plus un état approprié à l'usage convenu, étant entendu que l'appelée devait pouvoir compter sur le respect des standards minimaux en matière de sécurité des locaux qu'elle exploitait. Il était, partant, entaché d'un défaut, comme l'a retenu, à juste titre, le premier juge.

3.2.3 Les appelants ne sauraient se prévaloir de la garantie des situations acquises, principe de droit administratif expressément prévu à l'article 2 al. 2 de la norme AEAI, pour s'opposer valablement à ce que la non-conformité de l'installation aéraulique existante aux exigences techniques postérieures soit considérée comme un défaut. Au vu du risque de propagation d'incendie que présentait le conduit de ventilation et, partant, du danger qu'il constituait pour les personnes, l'intérêt public à ce qu'il respecte les normes en vigueur ne fait guère de doute. Quant au principe de proportionnalité, c'est en vain que les appelants l'invoquent à l'appui de leur position, faute pour eux d'avoir apporté le moindre élément probant en vue de son application à la présente cause. Rien au dossier ne permet de chiffrer l'investissement financier nécessaire à l'étanchéisation du conduit préconisé par les experts privés des appelants, si bien qu'il n'est guère possible de juger de la proportionnalité du coût de ces travaux. Seul un témoin s'est prononcé sur cette question, mais uniquement pour dire qu'il fallait certainement toucher à la structure du bâtiment pour les effectuer (cf. consid. E. ci-dessus). Tel serait probablement le cas, à en croire également les appelants, si le conduit d'évacuation devait être sorti du boisseau de cheminée dans lequel il se trouve. Il s'agit-là cependant d'une des deux alternatives possibles, selon les experts privés mandatés par ces derniers, l'étanchéisation de ce conduit pouvant également se faire par la pose d'un nouveau tubage dans le boisseau de cheminée, travaux d'adaptation aux normes actuelles dont le coût, même s'il n'apparaît pas plus au dossier que ceux consistant à sortir le conduit du boisseau, ne semble pas, à première vue, à ce point démesuré qu'il ne puisse être exigé des appelants. Il n'en va pas différemment lorsqu'il convient de juger de la proportionnalité de cette mise aux normes au regard des transformations totales de l'immeuble à venir à l'échéance du bail invoqué par les appelants à l'appui de leur recours. Outre que ces allégations ne sont en rien établies en cause - les appelants n'ayant, à ce jour, déposé aucun document (mandat à un architecte, plans, mise à l'enquête publique, etc.) démontrant ne serait-ce que leur volonté avérée d'effectuer de telles transformations, alors même que le bail est échu depuis plus de six mois -, il est douteux qu'elles suffisent à nier le caractère proportionné des travaux de mise en

conformité du conduit consistant en la pose d'un nouveau tubage dans le boisseau. Une telle réparation, plus rudimentaire que celle nécessitant de sortir complètement le conduit de ce boisseau, pouvait être imposée aux appelants, quand bien même leur immeuble était voué à une rénovation complète, compte tenu des intérêts en jeu. En pareille hypothèse, il n'est d'aucun secours aux appelants de se prévaloir de l'autorisation d'exploiter délivrée à l'appelée, après que la police du feu ait effectué un contrôle en 2016, la protection des situations acquises devant céder le pas à l'obligation d'assurer la sécurité des locataires, lorsque, comme en l'occurrence, l'objectif à atteindre en termes d'intérêt public ou la protection d'un droit fondamental l'exigent et qu'il n'est pas établi que l'adaptation de la construction aux exigences techniques en vigueur est contraire au principe de proportionnalité.

3.3 Il suit de là que, contrairement à ce que plaident les appelants, l'objet remis à bail comportait bel et bien un défaut en ce qu'il ne présentait pas les conditions de sécurité appropriées à l'usage pour lequel l'établissement public avait été loué et sur lesquelles l'appelée pouvait raisonnablement compter non seulement lors de la conclusion du contrat, mais également sur sa durée.

4. Bien que les locaux remis à bail aient été entachés de défauts, leur remise en état ne peut plus être exigée, pour les motifs exposés ci-avant (cf. consid. 3.1). L'appelée peut cependant prétendre à une réduction du loyer, à l'instar du droit qui lui est reconnu lorsque la réparation du défaut de la chose louée est objectivement impossible (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus).

Une telle réduction a été accordée par le premier juge à hauteur de 10 % du loyer net mensuel de 4'000 fr. du 24 septembre 2020 jusqu'à l'élimination totale du défaut, soit jusqu'à ce que le conduit de ventilation soit nettoyable. Les appelants contestent, dans l'hypothèse, réalisée en l'espèce, où un défaut non imputable à l'appelée devait être admis, que l'intensité de celui-ci puisse donner lieu à une réduction du loyer. Ils estiment, en effet, que le défaut en question n'a jamais affecté l'usage de la chose louée, pas plus qu'il n'a créé de danger sérieux pour la santé de l'appelée, en sorte que, selon eux, la première condition d'application de l'article 259d CO n'est pas réalisée. En tout état de cause, ils soutiennent que, si une réduction de loyer devait tout de même être accordée à l'appelée, elle ne pourrait qu'être inférieure aux 10 % accordés en première instance et ne saurait prendre naissance avant le 7 juillet 2021, date à partir de laquelle ils ont effectivement pris connaissance du danger.

4.1 Les appelants se prévalent une nouvelle fois de ce que le défaut découlant de l'impossibilité de nettoyer l'ensemble de l'installation aéraulique de l'établissement public remis à bail ne constituait pas un danger sérieux pour s'opposer à la réduction de loyer octroyée par le premier juge. En vain toutefois, puisque, pour les raisons exposées ci-avant (cf. consid. 3.2.2), il a été retenu que la sécurité de l'appelée et de sa clientèle n'était plus assurée et que, par conséquent, l'objet remis à bail était bel et bien affecté d'un défaut. Ce dernier doit être qualifié de grave, dès lors qu'il met en jeux les intérêts vitaux des intéressés (cf. consid. 3.2.2 ci-dessus). Le fait qu'aucune mesure administrative au sens de l'article 12 de la Loi sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels (ci-après : LPIEN) n'ait été prescrite par l'autorité compétente en matière de police du feu, soit le service du feu de la ville de D _____ (cf. art. 2 al. 1 et 2 LPIEN et art. 3 du Règlement communal sur la protection contre l'incendie et les éléments naturels), pour rétablir un état conforme au droit n'y change rien. En effet, l'autorité en question n'a procédé à aucune inspection de l'établissement public litigieux depuis 2016, contrevenant ainsi manifestement à son obligation de contrôle périodique annuel découlant des articles 8 LPIEN et 8 al. 2 de l'Ordonnance concernant les mesures préventives contre les incendies. Les appelants ne peuvent tirer aucun avantage de tels manquements, qui ne lient pas plus la Juge de céans.

Le défaut entachant la chose louée n'en a certes pas empêché l'usage, les appelants rappelant à raison que l'exploitation du restaurant a perduré jusqu'à l'échéance du bail. Ce constat ne suffit toutefois pas à contrecarrer le droit de l'appelée à la réduction du loyer, quoi qu'en disent les intéressés. En effet, la garantie de la sécurité de l'appelée et de tous ceux qui usaient de la chose avec elle faisait partie des qualités sur lesquelles elle devait pouvoir compter, quand bien même son absence n'affectait pas directement l'usage de la chose louée. En pareille circonstance, on l'a dit (cf. consid. 2.2.3 ci-dessus), le manque d'une telle qualité n'a pas à constituer en sus un empêchement de l'usage de la chose louée pour ouvrir le droit à la réduction du loyer. L'argument doit, partant être rejeté.

4.2 Quant à l'ampleur de cette réduction, c'est à tort que les appelants la contestent. Admise à hauteur de 20 % du loyer, elle tient équitablement compte, au vu de l'expérience générale de la vie et de la casuistique énumérée ci-avant (consid. 2.2.3), de la gravité du défaut que constituait l'installation aéraulique de l'établissement public remis à bail. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, et comme déjà dit ci-dessus (cf. consid. 3.2.2), le risque de propagation rapide du feu au travers du gras qui se trouvait dans cette installation n'a en rien été minimisé par l'exécution des

aménagements préconisés par les experts qu'ils ont mandatés. Ce risque a en revanche été aggravé par le non-respect des obligations contractuelles de l'appelée quant au nettoyage de ce conduit et à la révision périodique de la hotte de ventilation par des spécialistes reconnus, ce dont a justement tenu compte le juge de première instance en ne lui reconnaissant finalement qu'un droit à une réduction de 10 % du loyer. Les appelants ne prétendent pas qu'une part plus importante que la demie de la réduction initiale de loyer accordée devait lui être imputée à ce titre. Celle-ci est donc confirmée.

Reste à déterminer à partir de quand elle est due, soit le moment à compter duquel les appelants ont eu connaissance du défaut. Celui-ci consiste en la non-conformité aux normes de sécurité incendie de l'installation aéraulique de la cuisine professionnelle de l'établissement public pris à bail par l'appelée en raison de son impossibilité à être nettoyée à la vapeur (cf. consid. 3.2.1 ci-dessus), défaut porté à la connaissance des appelants par lettre du 7 juillet 2021. Le 24 septembre 2020, l'appelée n'avait informé les appelants que de l'encrassage de ce conduit et de la nécessité de procéder à son nettoyage. Or, il a été retenu ci-avant que le gras qui s'y trouvait ne constituait nullement un défaut (cf. consid. 3.2.1). C'est donc à raison que les appelants demandent qu'une éventuelle réduction de loyer ne soit octroyée qu'à partir du moment où ils ont effectivement pris connaissance du danger, soit à réception de sa communication, le 8 juillet 2021 au plus tôt. Dans cette seule mesure, le moyen soulevé est fondé.

4.3 Par conséquent, il est accordé à l'appelée une réduction de 10 % du loyer mensuel net de 4'000 fr. du 8 juillet 2021 au 30 juin 2025, date à laquelle le contrat de bail est arrivé à échéance.

5. Le constat selon lequel la consignation du loyer opérée par l'appelée n'est pas valable, pas plus que le principe de la libération en faveur des appelants du montant consigné à hauteur de 4'500 fr., ne sont litigieux céans.

Les parties sont donc renvoyées aux considérations du premier juge sur ces questions (cf. décision querellée consid. 9.1 et 9.2 p. 41 et 42).

6. Il reste à statuer sur les frais judiciaires et les dépens de première et de seconde instance (cf. art. 318 al. 3 CPC).

6.1 Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) ; ils sont répartis selon le sort de la procédure lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause (art. 106 al. 2 CPC).

En l'occurrence, la seule admission d'une durée restreinte de quelques 10 mois de la réduction de loyer octroyée à la demanderesse, correspondant à un peu moins du 1/6^{èmes} des montants en jeu au terme du jugement de première instance, ne justifie pas de revoir la répartition des frais de première instance arrêtée par le magistrat intimé. Il n'y a, pour le surplus, pas lieu de tenir compte de ce que la conclusion de la demanderesse tendant à la remise en état de l'objet loué est devenue sans objet, la modification de la décision querellée sur ce point n'étant que la conséquence de l'échéance du bail en cours de procédure d'appel et non pas celle de l'absence de défaut entachant les locaux remis à bail, position soutenue par les défendeurs et non retenue dans la présente cause, en sorte que, si le bail n'avait pas pris fin, ils auraient succombé sur cette question.

Au vu de ces éléments, les frais de procédure - dont le montant, arrêté à 7'000 fr. par le premier juge, n'est pas contesté en appel - sont mis à la charge des parties à raison de 4/5^{èmes} à la charge de la demanderesse (5'600 fr.) et de 1/5^{ème} (1'400 fr.) à la charge des défendeurs, solidairement entre eux. Compte tenu des avances effectuées à hauteur de 6'911 fr., soit 6'561 fr. par la demanderesse et 350 fr. par les défendeurs, les frais sont prélevés sur celles-ci, le solde, par 89 fr., étant facturé aux défendeurs, à charge pour eux de rembourser à la demanderesse, solidairement entre eux, un montant de 961 fr. à titre de remboursement partiel de son avance.

Quant aux dépens - dont les montants ne sont pas plus contestés en appel -, ils se montent à 15'900 fr. pour la demanderesse et à 15'630 fr. pour les défendeurs. Compte tenu de la répartition des frais et après compensation des montants dus (3'180 à la demanderesse [15'900 fr. x 1/5^{ème}] et 12'504 fr. aux défendeurs [15'630 fr. x 4/5^{èmes}], la demanderesse versera aux défendeurs une indemnités de 9'320 fr. (montant arrondi) à titre de dépens.

6.2 A l'instar de ce qui prévaut en première instance, les frais de seconde instance sont également répartis selon le sort de la procédure en fonction de ce qui reste litigieux au stade de l'appel (art. 106 al. 2 CPC). Ils sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 35 al. 1 LTar). Ils sont fixés entre 8'400 fr. et 11'300 fr. lorsque, comme en l'espèce, la valeur litigieuse oscille entre 70'001 fr. et 80'000 fr., 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 des parties (art. 27 al. 1 et 32 al. 1 LTar).

En l'occurrence, les appelants se voient libérer de l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation aéraulique de la hotte de ventilation

de la cuisine professionnelle des locaux remis à bail non pas en raison de l'absence de défauts de ces derniers - lesquels ont été confirmés céans malgré les dénégations des intéressés -, mais uniquement en raison de l'écoulement du temps, la fin du bail intervenue en cours de procédure d'appel ayant rendu la demande de la locataire sans objet. Pour le surplus, ils succombent sur la question de la réduction du loyer, contestée tant dans son principe que dans son ampleur, n'obtenant gain de cause que sur sa durée - un peu plus de 48 mois de réduction de loyer jusqu'à l'échéance du contrat de bail au lieu des un peu plus de 57 mois selon la décision de première instance -, soit sur le $\frac{1}{6}$ ^{èmes} des montants en jeu. Par conséquent, il se justifie de répartir les frais de seconde instance à raison de $\frac{3}{4}$ à la charge des appelants, le $\frac{1}{4}$ restant étant mis à la charge de l'appelée.

6.2.1 Eu égard à la valeur litigieuse, au degré de difficulté usuel de la cause, ainsi qu'aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 3'500 fr. (art. 16 et 19 LTar), dont 2'625 fr. ($3'500 \text{ fr.} \times \frac{3}{4}$) à la charge des appelants, solidairement entre eux, et 875 fr. ($3'500 \text{ fr.} \times \frac{1}{4}$) à la charge de l'appelée. Ce montant est prélevé sur l'avance de 3'000 fr. faite par les appelants, en sorte que l'appelée leur versera, solidairement entre eux, le montant de 375 fr. à titre de remboursement d'avance.

6.2.2 Compte tenu de l'ampleur de la cause, qui ne présentait pas de difficultés supérieures à la moyenne, de l'activité utilement déployée par les mandataires des parties - rédaction d'une déclaration d'appel (17 pages) pour l'un, prise de connaissance de cette écriture d'appel et rédaction d'une réponse (8 pages) aux nombreux arguments qui y étaient avancés pour l'autre, avant de tous deux faire usage de leur droit de réplique spontané -, de la situation financière des parties, des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, leurs honoraires peuvent être arrêtés à 5'500 fr., TVA et débours compris, s'agissant du mandataire des appelants et 4'500 fr., TVA et débours compris, s'agissant du mandataire de l'appelée.

Au vu de la répartition des frais arrêtée ci-avant et après compensation entre les parties, les appelants verseront, solidairement entre eux, à l'appelée 2'000 fr. à titre de dépens [$(4'500 \text{ fr.} \times \frac{3}{4}) - (5'500 \text{ fr.} \times \frac{1}{4})$].

Par ces motifs,

Prononce

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

1. L'action tendant à la remise en état de la chose louée introduite par Z _____ Sàrl à l'encontre de X _____ et Y _____ est devenue sans objet.
2. Il est accordé à Z _____ Sàrl une réduction de 10% du loyer net de 4'000 fr. du 8 juillet 2021 au 30 juin 2025.
3. Ordre est donné à la Banque Cantonale du Valais de libérer en faveur de X _____ et Y _____, solidairement entre eux, le loyer consigné le 27 octobre 2020 sur le compte n° xx-xx-xx à hauteur de 4'500 francs.
4. Toute autre conclusion est rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.
5. Les frais, arrêtés à 10'500 fr. (première instance : 7'000 fr. ; appel : 3'500 fr.) sont mis à la charge de Z _____ Sàrl, par 6'475 fr., et à la charge de X _____ et Y _____, solidairement entre eux, par 4'025 francs.

X _____ et Y _____, solidairement entre eux, verseront à Z _____ Sàrl la somme de 961 fr., en remboursement de ses avances, laquelle leur versera le montant de 375 fr. au même titre.
6. Z _____ Sàrl versera à X _____ et Y _____, solidairement entre eux, une indemnité de 9'320 fr. à titre de dépens, lesquels s'acquitteront, solidairement entre eux et au même titre, d'une indemnité de 2'000 fr. pour ses propres dépens.

Sion, le 23 mars 2026