

Par arrêt du 19 novembre 2014 (4A_520/2014), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par Y_____ contre ce jugement.

C1 13 268

JUGEMENT DU 11 JUILLET 2014

Tribunal cantonal du Valais Le Juge de la Cour civile I

Jérôme Emonet, juge unique ; Mériem Combremont, greffière

en la cause

X_____, appelante et instante, représentée par Maître A_____

contre

Y_____, appelé et intimé, représenté par Maître B_____, avocat à
C_____.

(expulsion de locataire : art. 257f al. 3 CO)

recours contre le jugement du Tribunal de district de C_____ du 01.10.2013

Procédure

A. Par requête présentée le 1^{er} septembre 2009, X_____, de siège à D_____, a sollicité l'expulsion de Y_____ à C_____, prenant les conclusions suivantes :

1. Il est ordonné l'expulsion de Y_____ des locaux suivants : café-bar à l'enseigne du E_____ comprenant :
 - 1^{er} étage : café-bar de 208 m2
 - 2^{ème} étage : un dépôt de 64,5 m2 et un dépôt de 21 m2
 - 4^{ème} sous-sol : parkingsitués dans l'immeuble No xxx1 de la Commune de C_____.
2. X_____ est autorisée à se faire assister de la force publique.
3. Y_____ est condamné aux frais et aux dépens.

Antérieurement, Y_____ avait déposé auprès de l'Autorité cantonale de conciliation en matière de bail à loyer une requête en annulation de la résiliation des baux (p. 18 ss).

Aux termes de sa détermination écrite du 15 décembre 2009 (p. 123 ss), Y_____ a formulé les conclusions suivantes :

1. Préjudiciellement, M. Y_____ conclut à l'annulation pure et simple des quatre congés qui lui ont été notifiés le 26 mai 2009 pour les quatre contrats de bail conclus avec la X_____ SA.
2. En conséquence, la demande d'expulsion du 1^{er} septembre 2009 est rejetée.
3. Les frais de procédure et de décision sont mis à la charge de X_____.
4. Il est alloué au défendeur une juste indemnité pour ses dépens.

B. 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 deux témoins (p. 244 ss) et l'interrogatoire de l'intimé (p. 250 ss), ainsi que la mise en œuvre d'une expertise comptable (p. 307 ss), laquelle a fait l'objet de deux compléments (p. 325 ss et 338 ss). L'instruction close le 17 avril 2013 (p. 345), les parties ont été convoquées au débat final, aménagé le 1^{er} octobre 2013. A l'issue de celui-ci, X_____ a déposé des conclusions motivées, reprenant celles initialement formulées aux termes de sa requête. De son côté, Y_____ a également confirmé la teneur des conclusions ténorisées aux termes de sa détermination écrite du 15 décembre 2009 (p. 348).

C. Par jugement du 1^{er} octobre 2013, envoyé le 25 du même mois, le juge de district a rendu le prononcé suivant :

1. La requête d'expulsion déposée le 1^{er} septembre 2009 par X_____ est rejetée.
2. Les frais, arrêtés à 13'500 fr., sont mis à la charge de X_____.
3. X_____, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice, versera à Y_____ une indemnité de 15'000 fr. à titre de dépens.

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

1. Le jugement attaqué est annulé et, en conséquence, il est statué à nouveau comme il suit :
 - 1.1 Le congé donné est valable.
 - 1.2 Il est ordonné l'expulsion de Y_____ des locaux suivants : café-bar à l'enseigne du E_____ comprenant :
 - 1^{er} étage : café-bar de 208 m2
 - 2^{ème} étage : un dépôt de 64,5 m2 et un dépôt de 21 m2
 - 4^{ème} sous-sol : parkingsitués dans l'immeuble No xxx1 de la Commune de C_____.
 - 1.3 X_____ est autorisée à se faire assister de la force publique.
2. Y_____ est condamné aux frais et aux dépens de première instance et d'appel.

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

E. Dans le cadre de l'action en remise de gain introduite le 23 juillet 2009 auprès du juge de district de C_____ (SIO C1 09 138) par X_____ contre Y_____, la Cour civile I du Tribunal cantonal a, par jugement séparé de ce jour, admis partiellement l'appel interjeté par X_____, en astreignant notamment Y_____ à lui verser le montant de 256'999 fr., avec intérêt moratoire au taux de 5% l'an dès le 3 avril 2009. (TCV C1 13 108).

SUR QUOI LE JUGE CANTONAL

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 1^{er} septembre 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 25 octobre 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. Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; arrêt 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 3). 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). Toutefois, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de 10 jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'occurrence, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation dans le domaine contractuel, dont la valeur litigieuse a été chiffrée à (montant arrondi) 150'000 fr., correspondant à la période de protection de trois ans si les congés donnés devaient être finalement annulés (cf. jugement entrepris, consid. 1.1, p. 4). 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 28 octobre 2013 (p. 392), de sorte qu'en interjetant appel le 7 novembre 2013, l'intéressée a agi dans le délai – réduit, dès lors que la cause était soumise à la procédure sommaire « atypique » en première instance (cf. art. 282 al. 2 CPC/VS ; RVJ 2000 158 consid. 3b/bb et les réf., notamment à Hohl, L'expulsion des locataires de baux d'habitations et de locaux commerciaux, in RFJ 1997 p. 43 ss, spéc. p. 50) – de 10 jours, lors même que le jugement indiquait par inadvertance le délai ordinaire de 30 jours.

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 remet en cause tant la constatation de certains faits (cf. appel, ch. III.1) – singulièrement ceux relatifs à l'ampleur des investissements effectués par l'appelé, supposés justifier la rétribution demandée par celui-ci aux sous-locataires –, en s'appuyant sur des passages précis du jugement entrepris, que l'application du droit (cf. appel, ch. III.2). Les faits seront donc revus par le juge 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.

1.3 Sous l'angle de la compétence matérielle, dès lors que la procédure sommaire de l'ancien droit cantonal de procédure (cf. art. 282 CPC/VS) trouvait application en première instance et que la procédure simplifiée du nouveau droit (art. 243 al. 2 let. c CPC) est applicable à l'expulsion du locataire, la présente cause peut ressortir à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC).

II. Statuant en faits

2.

2.1 X _____, de siège à D _____, est propriétaire de l'immeuble n° xxx1 sis sur territoire de la commune de C _____, plus précisément à la Rue F _____, 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 (pièce 2, p. 105 ss).

2.2 Jusqu'au 31 juillet 2001, ces locaux étaient loués par G_____ SA (al. 36 ss [ignorés]). Il a été précisé dans le cadre du jugement rendu séparément ce jour par la Cour civile I concernant l'action en remise du gain introduite par X_____ contre Y_____ (TCV C1 13 108), soit les mêmes parties en cause, que X_____ (bailleresse), G_____ SA (ancien locataire) et Y_____ avaient, le 31 juillet 2001, signé une convention en vertu de laquelle le dernier nommé s'était engagé à reprendre les locaux, dès le 1^{er} août 2001, en vertu d'un nouveau contrat, mais prévoyant que le loyer correspondrait 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% » (jugement C1 13 108, consid. 2.2).

Par ailleurs, les 7 août et 21 septembre 2001, G_____ SA et Y_____ ont – sans X_____ cette fois-ci – signé une autre convention, en vertu de laquelle le second a acquis de la société anonyme précitée, pour le montant de 200'000 fr., « 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 ».

2.3 Le 31 juillet 2001, X_____ – représentée par la régie H_____ SA, remplacée ultérieurement par I_____ SA (all. 74 [admis]) – a conclu quatre contrats distincts de bail à loyer avec Y_____ (all. 1 [admis] et pièce 3 dossier C1 13 108).

En vertu du premier contrat, 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).

Selon le deuxième contrat, X_____ a cédé à Y_____ un dépôt sis au 2^e sous-sol de son immeuble à la Rue F_____, 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. Le montant du loyer mensuel, payable d'avance et soumis à indexation, était alors de 410 francs.

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. 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.

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 F_____, pour le montant de 140 francs. 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 total des baux ainsi conclus représentait ainsi la somme de 4920 francs (4281 fr. + 410 fr. + 89 fr. + 140 francs).

Les trois premiers contrats comprennent un art. 12 – intitulé « sous-location (art. 262 CO) » – qui 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 ». Il a par ailleurs été jugé que le fait que Y_____ ait pu signaler au représentant de la bailleuse, en 2001, son intention d'exploiter l'établissement sous la forme d'une société ne signifiait pas encore 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 (jugement C1 13 108, consid. 2.12.4).

2.4 Pour exploiter son établissement, à l'enseigne du « E_____ », Y_____ a créé la société J_____ Sàrl, laquelle employait alors K_____ (all. 56 et Y_____, R23 ss, p. 251).

Le « tableau des amortissements des immobilisations de l'exercice 2001/2002 » de J_____ Sàrl laisse apparaître sous la rubrique « achat » les montants de 200'000 fr. – correspondant au prix d'acquisition des aménagements et installations réalisés par G_____ SA (cf. supra, consid. 2.2) – au titre de « fonds de commerce » (rebaptisé dans le tableau des amortissements 2004 « installations »), 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 fr., somme correspondant, 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 le L_____ SA et 80'000 fr. au total de M_____) (jugement C1 13 108, consid. 2.13.4 ; cf. ég. pièces 11a à 11f p. 76-92).

2.5 Ne pouvant continuer ce travail pour des raisons de santé, Y_____ a décidé de remettre l'exploitation de l'établissement à dame K_____ (all. 59 [admis]). C'est ainsi que le 30 juillet 2004, Y_____ a conclu avec dame K_____ un contrat intitulé « contrat de sous-location pour locaux commerciaux », rédigé par la fiduciaire N_____ et avec les conseils de O_____ (all. 63 et 65 [admis]). Le contrat, conclu pour une durée initiale de 7 ans, du 1^{er} août 2004 au 31 juillet 2011, portait sur le café-bar à l'enseigne du « E_____ », comprenant les quatre locaux

loués par Y_____ à X_____, ainsi que le mobilier servant à l'exploitation, selon inventaire séparé. Le montant du loyer a été fixé à 12'500 fr. par mois, plus une participation au bénéfice d'un montant maximal de 2500 francs. S'agissant du montant du loyer net convenu, soit 12'500 fr., les parties sont convenues (cf. art. 3) d'une clause d'indexation, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, portant exclusivement sur une partie du loyer arrêtée à 5000 francs (all. 66 à 68, 70 et 71 [admis] et jugement C1 13 108, consid. 2.5 et 2.6). Quant à la participation au bénéfice d'exploitation, elle a été définie à l'art. 4 du contrat en ces termes :

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

Par convention séparée du même jour, Y_____ et dame K_____ sont convenues du versement d'un montant de 44'000 fr. au titre de « goodwill ».

Reprenant le système précédemment mis en place par Y_____ (all. 19 [admis] et 75 ss), dame K_____ a choisi d'exploiter le « E_____ » par l'intermédiaire d'une société à responsabilité limitée, P_____ Sàrl, fondée le 23 septembre 2004, dont elle était l'associée et gérante tandis que Y_____ était associé pour une part sociale minoritaire de 1000 fr. (cf. all. 75 ss, Y_____, R29, p. 251 et jugement C1 13 108, consid. 2.6).

2.6 Y_____ a dû rappeler dame K_____ à ses obligations à de multiples reprises, dès avril 2006, car le loyer était acquitté irrégulièrement. Il a fini par lui impartir, par lettre du 12 août 2008, un dernier délai de paiement de trente jours pour des arriérés de loyers, sous la menace des sanctions prévues par l'art. 257d CO. Le 29 septembre suivant, il lui a signifié sur formule officielle un avis de résiliation de bail, avec effet au 31 octobre 2008 (all. 78 ss). 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. Toutefois, le lendemain de la signature de cet accord, soit le 3 octobre 2008, dame K_____ a contesté la résiliation auprès de l'Autorité de conciliation en matière de bail à loyer (all. 83 ss). 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 (SIO C2 08 290). Par décision du 17 février 2009, le juge de district a donné droit à la requête de Y_____ (all. 94 [admis]). Saisi de l'appel interjeté par dame K_____ 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. 97 [admis] et jugement C1 13 108, consid. 2.8).

2.7 Dans l'intervalle, Y_____ a, par courrier adressé le 29 août 2008 à la gérante de X_____ (i.e. I_____ SA), sollicité une prolongation de la durée des quatre contrats de bail (all. 80), idéalement jusqu'au 31 juillet 2021 – mais au moins jusqu'au

31 octobre 2018 –, se prévalant de soi-disant nouveaux investissements réalisés dans l'établissement et dont l'amortissement était prévu sur plusieurs années (jugement C1 09 108, consid. 2.9). Par « avenant n° 1 au bail à loyer du 31.07.2001 » signé les 14 et 18 octobre 2008, I_____ 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 « E_____ » (all. 17 [admis] et jugement du C1 09 108, consid. 2.9).

2.8 Au courant du mois de septembre 2008, Y_____ est entré en pourparlers avec R_____ SA, représentée par son administrateur S_____ (R11, p. 246), en vue de reprendre l'exploitation du « E_____ ». Le 2 octobre 2008, les parties ont conclu une « convention préliminaire » concernant « la sous-location de l'établissement E_____, à C_____, avec option d'achat pendant 24 mois », ainsi rédigée (all. 16 [admis] et p. 110 s.) :

Ce pré-contrat définit les conditions de la sous-location (+ celles de l'éventuel achat) qui figureront dans le contrat définitif sous la rubrique "Réserve" figurant ci-dessous.

Conditions de cette convention :

R_____ SA par Me S_____ s'engage à sous-louer à Monsieur Y_____ l'établissement E_____, rue F_____ à C_____.

Le présent contrat est conclu pour une durée de dix ans ; il commence le 1^{er} novembre 2008 à midi pour finir le 31 octobre 2018 à midi.

1 an avant le terme de ce contrat, soit le 31 octobre 2017, les parties se retrouveront pour se déterminer sur la suite à donner à ce bail.

Cette location comprend une option d'achat valable en tout temps durant 24 mois à compter de la signature, soit jusqu'au 31 octobre 2010.

Le prix de vente est fixé à CHF 950'000.- (...)

Conditions de la location :

Le loyer mensuel est fixé à CHF 15'500.- payable par mois d'avance.

Ce prix 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 I_____ 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[e] prolongation de ses 4 baux aux prix et aux conditions actuels. (le loyer vient d'être augmenté de CHF 128.- au mois d'août 2008 !)

Une garantie de loyer d'un mois, soit CHF 15'500.- devra être déposée sur un compte bloqué avant la remise des clefs.

Réserve : La présente convention n'est valable que si la condition définie ci-dessous est remplie dans les 70 jours après signatures. Sans la réalisation de cette condition, ce document est annulé et ne donne droit à aucun dédommagement prévu en cas d'annulation.

M. Y_____ doit obtenir la prolongation de ses contrats de bail auprès de la société I_____, régie représentant le propriétaire, à savoir X_____.

Idéalement, M. Y_____ devra régler la condition susmentionnée dans les 30 jours, mais il bénéficie d'une marge supplémentaire jusqu'au plus tard au 31 (sic) novembre 2008.

Annulation de la convention : Si l'une des parties signataires annule cette convention, elle versera dans les 30 jours, à l'autre partie, un[e] dédite de Fr. 30'000.- en guise de dédommagement et de défraiement, sauf si l'annulation intervient dans le cadre de ce qui est dit sous la rubrique "Réserve" ci-dessus.

Si tous les points définis dans cette convention sont réunis, un contrat détaillé sera signé par les parties avant la remise des clefs.

Lors de son audition en qualité de témoin, le 12 avril 2011, S_____ a déclaré en substance que les contacts avec Y_____ avaient eu lieu avant le départ de dame K_____, car l'exploitation du « E_____ » intéressait R_____ SA. Y_____ l'avait ensuite contacté pour l'informer que la relation contractuelle avec dame K_____ avait pris fin, lui « montr[ant] les documents l'attestant », correspondant potentiellement à la convention signée le 2 octobre 2008 avec la prénommée, mettant fin de manière anticipée au contrat. C'est « alors » que Y_____ et S_____ ont « signé un pré-contrat le 4 octobre 2008 qui devait être confirmé par un contrat ultérieur qui confirmait la reprise de l'exploitation au jour où Mme K_____ quittait physiquement les lieux. Ce contrat additionnel n'a jamais été signé » (S_____, R11 ss, p. 246).

De la conjugaison entre la chronologie des fait présentés aux consid. 2.6 à 2.8, le contenu de la « convention préliminaire » signée le 4 octobre 2008 et enfin des déclarations de S_____, l'autorité d'appel de céans retient que R_____ SA à tout le moins est partie du principe que le contrat avec dame K_____ avait été conventionnellement résilié de manière anticipée, et que la seule condition posée pour la conclusion du contrat définitif résidait en l'obtention, par Y_____, d'une prolongation de la durée des baux à loyer principaux, ce qui fût chose faite les 14 et 18 octobre 2008.

2.9 Dans le cadre du conflit l'opposant à Y_____ concernant la résiliation anticipée du contrat, dame K_____ s'est, le 18 novembre 2008, adressée au propriétaire des lieux par l'entremise de I_____ SA, l'informant des conditions de la « sous-location » qu'elle jugeait excessives. Par pli du 20 novembre 2008, I_____ SA a signifié à Y_____ un avis de résiliation des contrats pour le 31 décembre 2008, motif pris que l'intéressé n'avait pas sollicité de X_____ le consentement à la sous-location, lequel pouvait être refusé en raison du caractère abusif des conditions de la sous-location (art. 257f al. 3 CO). Y_____ ayant contesté la validité du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer, celle-ci a, par décision rendue le 5 février 2009, constaté l'inefficacité dudit

congé, lequel n'avait pas été précédé de l'envoi de la protestation écrite prescrite par l'art. 257f CO (all. 21 [admis] et 87 ss et jugement C1 13 108, consid. 2.11).

2.10 Par pli du 23 mars 2009, X_____ a, par la plume de son avocat cette fois-ci, rectifié la situation en sommant Y_____ « de se conformer aux exigences légales en mettant un terme à la sous-location en l'absence de demande d'autorisation » (all. 22-23 [admis], p. 63 s.). Par pli séparé du même jour, X_____ a fait savoir à R_____ SA qu'elle avait eu vent de l'existence d'une « convention préliminaire » signée avec Y_____ et lui a communiqué « l'interdiction d'occuper les lieux sur la base de l'article 641 du Code civil suisse » (p. 69). Réagissant le 1^{er} avril 2009 pour Y_____, son homme de loi a indiqué s'être conformé à la mise en demeure de X_____, dans la mesure où une convention d'annulation de bail avait été signée avec dame K_____ les « 30 septembre/2 octobre 2008 [...] dont hélas la sous-locataire contest[ait] la portée et la validité » ; la décision d'expulsion prononcée le 17 février 2009 par le juge de district de C_____ (C2 08 290) à l'encontre de dame K_____ n'était par ailleurs pas exécutoire, celle-ci ayant formé appel auprès du Tribunal cantonal (cf. pièce 6, p. 140). Le courrier du 1^{er} avril 2009 précisait encore « qu'en l'état, aucun autre contrat de sous-location n'a[vait] été signé avec qui que ce soit » (p. 66). Le 2 avril 2009, X_____ a pris note des explications qui précèdent, et indiqué au conseil de Y_____ qu'il lui « sembl[ait] que [son] mandant a[vait] passé une convention avec R_____ SA concernant la sous-location du E_____ » (p. 67). Le 6 avril 2009, le mandataire de Y_____ a exposé à X_____ s'être effectivement, « avant de libérer Mme K_____ de ses engagements », assuré de « retrouver un autre gérant pour son établissement et a[voir] pris contact avec la société R_____ SA » ; il a ajouté qu'un précontrat avec cette société avait été signé avec cette société et que son client ne « manquera[it] pas de soumettre [le contrat définitif] au propriétaire des lieux une fois qu'il se sera assuré de la libération des locaux par l'actuelle gérante qui s'y accroche à grand renfort de recours et de mesures judiciaires ». Etais signalée comme annexe à ce courrier une copie de la décision rendue le 17 février 2009 par le juge de district de C_____, prononçant l'expulsion de dame K_____, avec l'indication cependant que celle-ci avait porté la cause devant l'autorité d'appel (p. 66 et pièce 6, p. 140).

2.11

2.11.1 Le 20 avril 2009, X_____ a fait observer à Y_____ que sa mise en demeure du 23 mars 2009 ne visait pas uniquement le sous-bail conclu avec dame K_____, et que le précontrat venu à chef avec R_____ SA – qui contenait tous les éléments essentiels du (sous-)bail – « n'[était] rien d'autre qu'un contrat », lequel devait être soumis à l'approbation du bailleur dès sa conclusion, ce qui n'avait pas été fait. En conséquence, X_____ a imparti à Y_____ un nouveau délai échéant le 6 mai 2009 pour, d'une part, procurer une copie du précontrat signé avec R_____ SA, d'autre part, fournir une copie de toutes les pièces permettant d'examiner si le sous-loyer était abusif ou non (cf. justificatifs concernant les travaux et autres plus-values prétendument apportées aux locaux, bilan, compte d'exploitation, grand-livre et pièces justificatives pour les exercices 2001 à ce jour), et, de tierce part, présenter une demande de consentement à la sous-location. Enfin, X_____

demandait également à connaître le montant reçu par Y_____ de dame K_____ au titre de « goodwill » et de participation au bénéfice (all. 26 et p. 70 s.).

Le 7 mai 2009, l'homme de loi de Y_____ a avisé X_____ qu'il n'avait pas encore réuni tous les documents sollicités, mais a transmis notamment les conventions signées en 2001 avec G_____ SA (cf. supra, consid. 2.2) ainsi que le « décompte de construction » de G_____ SA ; il a indiqué par ailleurs qu'il demanderait à son client « un exemplaire de la convention passée avec R_____ SA, qui ne figurait pas dans [s]on dossier » (p. 72 s.) Le 19 mai 2009, le conseil de Y_____ a partiellement complété son précédent envoi, transmettant les documents regroupés sous pièces 11a à 11h (p. 76 à 98). Estimant que Y_____ n'avait pas satisfait aux exigences posées la dernière fois le 20 avril 2009, X_____ a, le 26 mai 2009 en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO, adressé à l'intéressé sur formule officielle quatre avis de résiliation, pour le 31 juillet 2009, des contrats relatifs aux locaux remis à bail en lien avec l'exploitation du « E_____ » (cf. p. 100 ss). Comme déjà indiqué, ces résiliations ont été contestées par Y_____ le 24 juin 2009 auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer (p. 18 ss), laquelle s'est dessaisie au profit du juge de district en charge de la requête d'expulsion déposée par X_____.

2.11.2 X_____ remet en cause l'appréciation de faits par le premier juge. A l'en croire, celui-ci aurait erré en retenant que, consécutivement au courrier du 20 avril 2009, Y_____ s'était « conformé aux injonctions de la bailleresse » et avait porté à sa connaissance « tous les documents pertinents relatifs à la sous-location avec R_____ SA » (consid. 8 in fine, p. 12, et consid. 14.2, p. 19).

Comme l'a indiqué Y_____ dans sa détermination du 15 décembre 2009 (all. 102), la « convention préliminaire » a certes été reproduite dans la décision rendue le 17 février 2009 par le juge de district de C_____ (C2 08 290) prononçant l'expulsion de dame K_____ à la requête de Y_____ (pièce 6, p. 140 ss, spéc. p. 145 s.), et dont une copie était signalée en tant qu'annexe au courrier envoyé le 6 avril 2009 au conseil de X_____. S'agissant toutefois d'une information « noyée » au milieu d'une décision de 30 pages, n'intéressant pas directement X_____ – et de surcroît non exécutoire compte tenu de l'appel interjeté auprès du Tribunal cantonal (cf. supra, consid. 2.10) –, on ne saurait en inférer que X_____ a pu avoir, ce faisant, une connaissance effective et complète des conditions de la sous-location prévue avec R_____ SA. Du reste, si tel avait été le cas, on discerne mal pour quel motif X_____ aurait, le 20 avril 2009, réclamé précisément l'obtention d'une copie de la convention signée avec R_____ SA de même que d'autres titres, et que le propre conseil de Y_____, dans son courrier du 7 mai 2009, a précisé qu'il solliciterait de son client « un exemplaire de la convention passé avec R_____ SA, qui ne figur[ait] pas dans [s]on dossier ».

Sur la base de ces indices, l'autorité d'appel de céans retient qu'il n'est pas établi que Y_____ ait transmis à X_____ toutes les informations requises pour que la dernière nommée puisse apprécier si les conditions de la sous-location étaient abusives ou non (cf. é.g. infra, consid. 2.12.2, pour ce qui est des investissements).

Enfin, force est également d'observer que ni le courrier du 7 mai 2009, pas davantage que celui envoyé le 19 du même mois, ne comprennent une demande formelle de Y_____ tendant à ce que X_____ consente à la sous-location – existante ou du moins envisagée selon que l'on considère la « convention préliminaire » comme un véritable contrat ou non –, ni les informations requises concernant le montant du « goodwill » précédemment demandé à dame K_____.

La critique de X_____ concernant l'établissement des faits qui précèdent par l'autorité de première instance est ainsi fondée.

2.12

2.12.1 X_____ conteste également l'appréciation de la juridiction inférieure, selon laquelle les conditions de la sous-location n'auraient pas été abusives, compte tenu des travaux et investissements importants consentis par Y_____, « de plus de 260'000 francs » (consid. 3, p. 6 et consid. 16, p. 21 ss). Selon le premier juge, X_____ aurait dû « demander à l'expert de chiffrer la marge que pouvait refacturer [Y_____] au sous-locataire sur la base des investissements et la comparer ensuite à la marge réelle réalisée », et non lui demander de déterminer la « marge théorique », qui n'était, d'après le même magistrat, d'aucune utilité (consid. 16.1, p. 21).

2.12.2 Dans son rapport complémentaire du 22 novembre 2012 (p. 325 ss), l'expert, à la question de savoir si la « marge théorique » de 123'000 fr. l'an ([15'500 fr. de loyer avec R_____ SA x 12 mois] – [5245 fr. de loyer à payer à X_____ x 12 mois]) déterminée dès le 1^{er} janvier 2009 selon le premier rapport (p. 309) concernait la rémunération de l'investissement effectué par Y_____ dans les locaux loués depuis le 1^{er} août 2001 (cf. frais de rénovation, d'installations, d'équipement et de création de clientèle, etc.) a répondu en ces termes :

Vu le montant de la différence, je présume que cette marge était prévue [afin de] financer les investissements nécessaires pour relancer ce café-bar qui était fermé depuis une certaine période.

Je présume, car je n'ai pas dû calculer si cette augmentation correspondait aux investissements.

Le montant de loyer avait été calculé par la Fiduciaire N_____ SA pour le contrat avec Mme K_____ (pièce 22 [dossier C1 13 108] et all. 90 ss C1 13 268) soit :

- Loyer de base actuel, locaux murs nus Fr. 5'300.- (café et locaux annexes)
- Amortissement agencement + provision pour renouvellement des installations techniques, du mobilier et de l'inventaire environ 10% de Fr. 800'000.- soit Fr. 80'000.- par an et Fr. 6'600.- par mois
- Intérêts sur emprunt pour investissement de base Fr. 200'000.- à 3,5% l'an (taux variable) soit par mois Fr. 580.-

Soit un total de Fr. 12'840.--. Le Loyer est donc fixé à Fr. 12'500.--, le rendement du bail à ferme étant assuré par la convention sur la participation au chiffres d'affaires.

Pour la convention avec R_____ SA, le montant a été augmenté à Fr. 15'500.-.

Le calcul était donc précis pour le premier contrat mais je ne me prononce pas sur la validité des calculs. On ne me l'a pas demandé. Il s'agissait uniquement d'investissements réalisés et présumés. La clientèle a été payée séparément.

Pour le 2^{ème} contrat, l'augmentation de Fr. 3'000.- vient certainement d'une volonté d'inclure un montant de location pour la clientèle remise à R_____ SA.

Enfin, l'expert a estimé que le loyer – principal – de 2001 (4920 fr. ; cf. supra, consid. 2.3) correspondait au prix du marché, du fait de la longue fermeture de l'établissement avant la reprise de l'exploitation à cette époque par Y_____ (p. 327 s.).

2.12.3 A l'instar de la juridiction inférieure sur ce point, la Cour civile I a retenu (consid. 2.13.6) que Y_____ ne pouvait prendre en compte la valeur de l'ordre de 800'000 fr. soi-disant investie par G_____ SA pour réaliser les aménagements, 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 et de 19'099 fr. pour l'acquisition de machines (notamment à café ; cf. supra, consid. 2.4). 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 « E_____ », elle n'a donné lieu, sur le plan comptable, à aucune provision ou créance à l'encontre de la société d'exploitation J_____ Sàrl. La prétention de Y_____ sur ce point n'a donc pas été établie. Le total des investissements effectués par Y_____ (respectivement J_____ 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 la rétribution exigée de dame K_____ (jugement C1 13 108, consid. 2.13.6).

Dans la mesure où les autres critères pour trancher du caractère abusif ou non des conditions de la sous-location sont intimement liés à des questions juridiques, il en sera fait état au considérant 4 du présent jugement.

2.13 Par courrier du 14 octobre 2009, R_____ SA, qui a indiqué être « au bénéfice d'un contrat de sous-location passé avec Y_____ qui court jusqu'au 31.07.2011 qu'elle n'a signé qu'après s'être assurée que tout était en ordre entre ce dernier et sa sous-locataire », a fait part à X_____ de son intérêt à pouvoir passer directement un contrat de location avec elle, compte tenu de la résiliation du contrat principal avec Y_____ (pièce 17, p. 206 s. ; S_____, R14, p. 247 s.). Les discussions en ce sens entre X_____ et R_____ SA n'ont toutefois pas abouti.

Le 1^{er} avril 2010, J_____ Sàrl a conclu, pour la durée du litige opposant Y_____ à X_____, un « contrat de collaboration » avec T_____, afin que celui-ci, titulaire d'une autorisation d'exploiter un établissement public délivrée le

25 avril 2010 par le Conseil municipal de C_____, fonctionne comme gérant du « E_____ » (all. 119, pièce 23, p. 234, et pièce 25, p. 259 ss). Par contrat signé également le 1^{er} avril 2010 mais cette fois-ci entre J_____ Sàrl et U_____ Sàrl – société elle-même détenue par R_____ SA (S_____, R16 et 20, p. 248 s.) –, les parties sont convenues que la seconde Sàrl mettrait à disposition de la première du personnel (soit en principe 5 personnes à plein temps) afin de permettre l'exploitation du « E_____ » (all. 119 et pièce 23, p. 234).

III. Considérant en droit

3. Avant d'examiner les griefs de l'appelante concernant la prétendue violation, par la juridiction inférieure, des art. 257f al. 3 CO en liaison avec l'art. 262 CO, il convient de qualifier juridiquement les relations juridiques prévalant, ou du moins ayant prévalu, entre l'appelante et l'appelé d'une part, de même qu'entre ce dernier et R_____ SA d'autre part.

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 d'un café-restaurant par son locataire est une forme de sous-location. Selon le contenu de l'accord, le contrat de gérance obéira aux règles du bail à loyer (sous-location [cf. ATF 139 III 353 consid. 2.1.2]) ou le bail à ferme (sous-affermage) (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd. 2008, n. 2.3.2 ad chap 23, p. 576). 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 ; sur l'ensemble de la question, cf. arrêt 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 2.2).

3.1.2 Le précontrat, régi par l'art. 22 CO, constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure dans le futur un autre contrat déterminé générateur d'obligations (le contrat principal) entre elles ou avec un tiers (parmi d'autres, cf. Morin, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n. 2 ad art. 22 CO). Savoir si les parties ont entendu conclure un précontrat,

voire directement le contrat principal, se détermine selon les circonstances de chaque cas particulier (arrêts 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.3.1, in SJ 2006 I p. 433 ; 4A_297/2013 du 4 septembre 2013 consid. 3.2.1). Selon la jurisprudence, le précontrat instauré par l'art. 22 CO doit s'identifier au contrat principal, si ce contrat doit être conclu entre les mêmes parties et à des conditions identiques que celles du précontrat (ATF 118 II 32 consid. 2b ; arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.4.1). Aux termes de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). Doit être distinguée de la condition, au sens de l'art. 151 CO, la notion de « présupposition » (Pichonnaz, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n. 4 ad art. 151 CO). Il s'agit d'un événement présent ou passé, dont une partie au moins ignore la survenance au moment de la conclusion du contrat, mais sur la réalisation duquel les parties se fondent pour admettre l'existence d'un effet juridique. L'art. 151 CO ne s'applique donc pas dans cette hypothèse ; en effet, si l'on faisait dépendre les conséquences juridiques de la survenance (objective) de l'événement présupposé, l'efficacité ou l'inefficacité de l'acte juridique aurait toujours lieu dès la conclusion du contrat (Pichonnaz, op. cit., n. 6 ad art. 151 CO ; cf. ég. Gauch/Schluemp/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht : allgemeiner Teil, 9. Aufl. 2008, n. 4031).

Le précontrat doit être distingué de la lettre d'intention, qui est couramment utilisée dans la phase préparatoire d'un contrat dans les domaines commerciaux et financiers revêtant une certaine complexité ou importance économique. La lettre d'intention est une déclaration d'intention par laquelle une partie fait savoir à une autre qu'elle est intéressée à la conclusion d'un contrat et souhaite ouvrir des négociations dans ce but (Tercier, Le droit des obligations, 3^e éd. 2004, n. 552 ; Schlosser, Les lettres d'intention : portée et sanction des accords précontractuels, in Responsabilité civile et assurance, Etudes en l'honneur de Baptiste Rusconi, Lausanne 2000, p. 345 ss, spéc. p. 346). Typiquement, les parties ne sont pas obligées à conclure un contrat et n'ont pas de prétentions l'une envers l'autre à ce titre. La lettre d'intention se distingue ainsi du précontrat, régi par l'art. 22 CO, lequel constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure un contrat déterminé dans le futur (arrêt 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.3.1 ; Schlosser, op. cit., p. 349).

3.2

3.2.1 En l'occurrence, l'appelante a mis initialement à la disposition du premier locataire, G_____ SA, des locaux qui n'ont pu permettre l'exploitation d'un établissement public qu'une fois les aménagements à cette fin réalisés par la seconde nommée. Par convention signée les 7 août et 21 septembre 2001, l'appelé a repris de G_____ SA pour la somme de 200'000 fr. « l'ensemble de tout l'inventaire, installations et aménagements intérieurs » permettant l'exploitation du café (cf. supra, consid. 2.2). Les quatre contrats signés le 31 juillet 2001 entre l'appelante et l'appelé ne portaient ainsi que sur la mise à disposition de locaux, et non de tous les instruments nécessaires à l'exploitation d'un établissement public. Pour cette raison, la relation nouée entre l'appelante, non partie à la convention des 7 août et 21 septembre 2001 impliquant G_____ SA, relève du contrat de bail. Inversement, l'appelé a

remis à dame K_____ et son successeur un café entièrement équipé, de sorte que la relation juridique entre ces parties a, à juste titre, été qualifiée par la juridiction inférieure de contrat de bail à ferme non agricole (jugement entrepris, consid. 12, p. 16).

3.2.2 On l'a vu, lorsque le locataire (principal) entend remettre l'exploitation de l'établissement à un tiers – avec lequel il noue une relation de bail à ferme –, il doit préalablement solliciter du bailleur (principal) son consentement, par application analogique de l'art. 262 CO (cf. supra, consid. 3.1.1 et infra, consid. 4). La « convention préliminaire » signée le 4 août 2008 portait de la présupposition, à tout le moins par R_____ SA, que le bail avec la précédente sous-locataire (i.e. dame K_____) avait été résilié. Ce point là ne constituait ainsi pas une condition en vue de la signature du nouveau contrat, contrairement à l'obtention – incertaine – de la prolongation des contrats de baux principaux, mais bien une présupposition, pour R_____ SA, à qui l'appelé et défendeur avait affirmé avoir mis un terme au contrat avec dame K_____, quelques jours plus tôt, avant que cette dernière ne se rebiffe (cf. supra, consid. 2.8). Quoi qu'en dise l'appelé, encore dans sa détermination sur l'appel (cf. p. 7 : « s'agissant du précontrat passé avec R_____ : il n'est pas totalement complet, parce que pas totalement conclu... »), l'on se trouvait bien en présence d'un contrat, et pas seulement d'une promesse de contracter. D'une part, la seule condition – suspensive – à laquelle était soumise la « convention préliminaire » que constituait l'obtention, jusqu'au 31 (sic) novembre 2008, de la part du propriétaire/bailleur (X_____) d'une prolongation des baux principaux a été remplie les 14 et 18 octobre 2008 (cf. supra, consid. 2.8). D'autre part, la convention contenait tous les éléments essentiels du contrat principal projeté, à savoir un contrat de bail à ferme (durée, montant du fermage, etc.). Enfin, de tierce part, la « convention préliminaire » ne peut en aucun cas être assimilée à une simple lettre d'intention, dès lors qu'elle créait d'emblée un engagement, soit celui de devoir verser le montant de 30'000 fr., à titre de dédite ou de peine conventionnelle, en cas d'annulation induite (cf. supra, consid. 2.8). Aussi, l'autorité de première instance a considéré de manière pertinente que la « convention préliminaire » devait être assimilée à un contrat et servir de base lors de la détermination quant au caractère abusif, ou non, de la « sous-location » (jugement entrepris, consid. 12, p. 16)

3.2.3 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 K_____ puis R_____ SA, bien que relevant du bail à ferme non agricole, sera couramment qualifiée de « sous-location » dans la suite du présent jugement.

4. L'appelante reproche à la juridiction inférieure d'avoir considéré à tort que les conditions de l'art. 262 al. 2 CO n'étaient pas réunies, et ainsi retenu indûment que les congés donnés le 26 mai 2009 pour violation de l'obligation de diligence prescrite par l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas valables (jugement entrepris, consid. 19, p. 25).

4.1

4.1.1 Selon l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de

locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que le libellé de cette disposition légale est trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; 123 III 124 consid. 2a). Il résulte de l'art. 262 al. 1 CO que le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose sans le consentement du bailleur. En conséquence, remettre la chose à bail à un tiers sans le consentement du bailleur constitue en soi une utilisation de la chose qui viole la loi. 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 invite le locataire, par écrit, à se conformer aux exigences légales, en l'enjoignant à mettre un terme à la sous-location ou en protestant contre l'absence de demande d'autorisation; l'exigence selon laquelle le maintien du bail doit être devenu insupportable n'a pas de portée propre (ATF 134 III 300 consid. 3.1, 446 consid. 2.2 ; arrêt 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid 3, qui précise que la condition de la mise en demeure peut être abandonnée s'il apparaît d'emblée que la mesure est manifestement inutile).

4.1.2 L'art. 262 al. 2 CO énumère les hypothèses dans lesquelles le bailleur est autorisé à refuser son consentement (cf. infra, consid. 4.1.3). 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).

4.1.3

4.1.3.1 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). Le bailleur peut demander à recevoir une copie du contrat de sous-location. Le locataire qui, dûment interpellé, refuse d'indiquer les conditions de la sous-location, ou laisse simplement les questions légitimes du bailleur sans réponse, s'expose à un refus justifié (Lachat, op. cit., n. 2.2.1 ad chap. 23, p. 568). Le consentement du bailleur vaut pour toute la durée du bail principal. Toutefois, si en cours de contrat, les conditions de la sous-location sont modifiées de manière importante, un nouveau consentement du bailleur doit être requis. Il en va en particulier ainsi en cas de changement de sous-locataire (Lachat, op. cit., n. 2.2.9 ad chap. 23, p. 573)

4.1.3.2 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.).

Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose (Schwaab, op. cit., n. 100, p. 24 ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n. 409, p. 189). 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 ; Lachat, op. cit., n. 2.4.5 ad chap. 17 p. 397 et note de pied 101 ; Weber, op. cit., n. 9 ad art. 272 CO ; Fetter, op. cit., n. 566, p. 258 s.).

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).

4.2

4.2.1 En l'occurrence, les parties sont expressément convenues que l'accord du bailleur en cas de sous-location devrait revêtir la forme écrite. Or, il est constant que l'appelé n'a nullement observé cette prescription, si bien que la thèse selon laquelle

l'appelante aurait ultérieurement admis tacitement la sous-location est infondée (cf. supra, consid. 4.1.2).

4.2.2 On l'a vu, une fois informée de l'existence de la sous-location prévue en faveur de dame K_____ en novembre 2008 seulement (cf. supra, consid. 2.9), puis de R_____ SA en mars 2009, l'appelante a, le 20 avril 2009, mis l'appelé en demeure de lui fournir jusqu'au 6 mai suivant une copie du contrat signé avec R_____ SA, une copie des pièces justificatives permettant d'examiner si le montant du sous-loyer était excessif et enfin des informations concernant le montant du « goodwill » précédemment demandé à dame K_____ pour l'exploitation du « E_____ » (cf. supra, consid. 2.10 et 2.11). Contrairement à la juridiction inférieure, l'autorité d'appel de céans a toutefois circonscrit en fait que l'appelé, qui avait du reste tenté de taire l'existence de ses tractations avec R_____ SA, n'avait pas complètement et fidèlement satisfait à cette obligation, singulièrement en ne transmettant pas une copie de la « convention préliminaire » (cf. supra, consid. 2.11.2). Le comportement de l'appelé remplit donc les prévisions de l'art. 262 al. 2 let. a CO. Parce que l'appelé a sciemment omis de communiquer les conditions de la sous-location dans le délai assigné par pli du 20 avril 2009 valant protestation écrite de l'appelante, celle-ci, en sa qualité de bailleresse, était fondée à résilier de manière anticipée, par avis expédiés le 20 mai 2009, les contrats de baux en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO.

4.2.3 Mais il y a plus. En effet, l'appelante pouvait également s'opposer à la sous-location prévue en faveur de dame K_____, puis de R_____ SA, compte tenu du caractère abusif des conditions de la sous-location en comparaison de celles prévues pour le bail principal.

Dans le cadre du jugement sur appel en la cause C1 13 108 rendu séparément ce jour (cf. consid. 2.13.3), la Cour civile I a interprété le premier contrat conclu entre Y_____ et dame K_____ en ce sens que le montant indiqué de 12'500 fr. par mois comprenait les 5000 fr. de loyer de base (hors indexation), dont le premier nommé 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 ») – était destinée à rémunérer les propres investissements effectués jusque-là par Y_____ (respectivement J_____ Sàrl) au « E_____ ». Quant au « goodwill », il a été cédé selon convention séparée du même jour pour le montant de 44'000 francs.

Tenant compte des investissements – prouvés – réalisés par l'appelé, fixés à 265'933 fr. (cf. supra, consid. 2.12.3), et non à plus de 800'000 fr. comme initialement prétendu, l'autorité d'appel, se basant sur les critères proposés par la doctrine, a estimé à 34'238 fr.90 par an (26'593 fr.30 [amortissement annuel. 265'933 fr. / 10 ans] + 4986 fr.25 [rétribution pour le sous-loyer, correspondant au taux hypothécaire de référence de 2004 en Valais, soit 3 ¼ % {cf. not. www.xxx.ch, en tant que fait notoire} augmenté de ½ %] + 2659 fr.35 [forfait pour l'entretien]) 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, soit 2860 fr. par mois (34'238 fr.90 / 12 mois). Le montant de la rétribution exigée de dame K_____, par 15'000 fr. (12'500 fr. + 2500 fr. [montant variable]) dépassait donc largement le montant du loyer principal pour les quatre objets (cf. supra, consid. 2.3), augmenté du montant de 2860 francs (jugement C1 13 108, consid. 4.2.1).

Le raisonnement qui précède, applicable à la première sous-location intervenue au profit de dame K_____, vaut mutatis mutandis à la sous-location prévue en faveur de son successeur, R_____ SA. En effet, la rétribution mensuelle stipulée, par 15'500 fr., était même légèrement supérieure à celle convenue avec dame K_____ ; de surcroît, il a été arrêté en fait que l'appelé n'avait plus réalisé de nouveaux investissements depuis 2008. Dans ces circonstances, la sous-location n'était guère autorisable (cf. Lachat, op. cit., n. 2.2.10 ad chap 23, p. 574), et l'appelante pouvait valablement s'y opposer.

5. Au terme de cet examen préjudiciel, il apparaît que les congés donnés le 26 mai 2009 par l'appelante en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO en liaison avec l'art. 262 CO sont valables, et que leur annulation, requise par l'appelé, est exclue (cf. art. 271a al. 3 let. c CO). A ce stade, il reste à déterminer si les conclusions prises sur le fond par l'appelante, tendant à obtenir l'évacuation de l'appelé et, d'emblée, l'autorisation de se faire assister de la force publique en cas d'inobservation de l'obligation de restituer les locaux, sont fondées.

5.1

5.1.1 Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail – ou à l'expiration de la procédure éventuelle qu'il a intentée pour obtenir l'annulation du congé ou une (des) prolongation(s) judiciaire(s) du bail –, le bailleur peut intenter une procédure d'expulsion. Il dispose pour cela d'une action personnelle, de nature obligationnelle, fondée sur le droit du bail, complétée, s'il est propriétaire, de l'action réelle en revendication au sens de l'art. 641 CC (Lachat, op. cit., n. 8.1 ad chap. 31, p. 816 ; Higi, op. cit., n. 14 ad art. 267 CO ; Aubert, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Neuchâtel 2010, n. 47 ad art. 267 CO).

5.1.2 Lorsque la décision prescrit une obligation de faire – telle celle de libérer les locaux et de les restituer au bailleur –, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut, notamment, assortir la décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (art. 343 al. 1 let. a CPC). La personne chargée de l'exécution peut requérir l'assistance de l'autorité compétente (art. 343 al. 3 CPC) – soit en Valais, la police cantonale (art. 6 de la loi d'application du code de procédure civile suisse, du 11 février 2009 [LACPC; RS/VS 270.1]). Désormais, depuis le 1^{er} janvier 2011, si le requérant a correctement rédigé ses conclusions et a obtenu gain de cause, la décision comportera d'ordinaire et si nécessaire une mesure d'exécution (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers [cité ci-après : Lachat, Procédure], Lausanne 2011, n. 2.1 ad chap. 6, p. 215). Une fois obtenue l'attestation du Tribunal (cf. art. 336 al. 2 CPC) quant au caractère exécutoire de la décision, le bénéficiaire de

celle-ci peut en demander l'exécution directe sans avoir à remplir d'autres formalités (Lachat, Procédure, n. 2.3 et 2.4 ad chap. 6, p. 216 s.);

5.1.3 En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). Cette jurisprudence, rendue alors que la matière relevait encore du droit cantonal de procédure, reste valable (arrêt 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd. 2010, n. 1474, p. 267).

5.2 En l'espèce, l'appelé, par l'entremise d'un gérant employé par J_____ Sàrl et du personnel loué par une société tierce (cf. supra, consid. 2.13), exploite et occupe toujours les locaux remis à bail par l'appelante, lors même que le congé lui a été valablement signifié. Les conditions de l'action en expulsion sont donc réunies.

Au vu de la formulation de sa conclusion n^o 1.2, l'appelante entend apparemment obtenir la restitution immédiate des quatre locaux remis à bail le 31 juillet 2001. Tenant compte du fait que la requête d'expulsion avait été rejetée par l'autorité de première instance, motif pris que les congés signifiés le 26 mai 2009 n'étaient selon elle pas valables (jugement entrepris, consid. 19, p. 25), l'appelé n'avait pas de raison d'entreprendre concrètement des démarches en vue de libérer les lieux. Dans ces circonstances, et tenant compte de l'éventuel recours qui peut être interjeté contre le présent jugement de dernière instance cantonale, l'appelé est condamné à libérer les locaux suivants pris à bail, situés dans l'immeuble feuillet n^o xxx1 de la commune de C_____, et à les restituer à l'appelante avant le 30 septembre 2014 à 12h00 :

- 1^{er} étage : café-bar de 208 m², à l'enseigne du « E_____ »,
- 2^{ème} étage : un dépôt de 64,5 m² et un dépôt de 21 m²,
- 4^{ème} sous-sol : parking.

Dans l'hypothèse où l'appelé n'aurait toujours pas quitté les lieux, avec ses biens, dans le délai imparti, l'appelante est d'ores et déjà autorisée à prendre possession desdits locaux le cas échéant en sollicitant l'assistance de l'autorité compétente, les frais en résultant étant mis à la charge du premier nommé.

L'appel est donc admis, et le jugement rendu le 1^{er} octobre 2013 par le juge de district de C_____, réformé dans le sens qui précède.

6. Il reste à statuer sur le sort des frais et dépens, soumis, s'agissant de leur montant, à la loi fixant le tarif des frais et dépens devant les instances judiciaires ou administratives du 11 février 2009 (cf. art. 46 LTar). Lorsqu'elle statue à nouveau au

sens de l'art. 318 al. 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC) ; en effet, dans la mesure où le litige est tranché de façon différente que ne l'avait fait le premier juge, la répartition des frais à laquelle il s'était livré doit être revue (Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 318 CPC).

6.1

6.1.1 Vu le sort de l'appel, les frais de première instance, dont le montant, par 13'500 fr. (cf. jugement entrepris, consid. 20, p. 25 ss : émoluments de justice tenant compte de la valeur litigieuse arrêtée à 150'000 fr. [cf. supra, consid. 1.1] : 9731 fr. ; débours : 3769 fr.) n'est pas contesté, sont mis à la charge de l'appelé et intimé, qui succombe. Celui-ci, qui a fourni une avance de 2000 fr. (p. 320), remboursera à l'appelante, qui a de son côté versé 13'500 fr. d'avances au total (8500 fr. [p. 113] + 3000 fr. [p. 237] + 2000 fr. [p. 333]), le montant de 11'500 fr. (13'500 fr. – 2000 francs). Le greffe restituera le solde de l'avance, par 2000 fr., à l'appelante et instante.

6.1.2 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 d'ordinaires. 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 3600 francs. Vu le sort de l'appel, ces frais sont mis à la charge de l'appelé, qui remboursera à l'appelante l'avance de frais effectuée à due concurrence (art. 110 al. 2 CPC).

6.2

6.2.1 Pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure sommaire portant sur une contestation de nature pécuniaire et conduisant au prononcé d'un jugement à caractère final, les honoraires varient entre 11'100 fr. et 15'400 fr. pour une valeur litigieuse de 101'000 fr. à 150'000 fr. (cf. art. 32 al. 1 et 2 LTar). Aussi, vu l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelante et instante devant le premier juge (art. 27 LTar), qui a, pour l'essentiel, consisté en le dépôt d'une requête de 11 pages, à laquelle étaient annexées près d'une centaine de titres, d'une détermination écrite en relation avec la réponse de l'adverse partie, d'une dizaine de courriers et de propositions de questionnaire pour les témoins ainsi que l'expert, ainsi qu'en la participation à trois séances au Tribunal, les honoraires sont fixés à 15'000 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 ss LTar). Cette indemnité est mise à la charge de l'appelé, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice.

6.2.2 Pour la procédure d'appel, vu les principes déjà exposés et les dispositions des art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 LTar, les pleins dépens de l'appelante, dont l'activité de son conseil a consisté à rédiger une écriture d'appel de 17 pages, ainsi qu'un courrier additionnel, sont fixés à 6000 fr., honoraires et débours compris. Cette indemnité est mise à la charge de l'appelé, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice.

Par ces motifs,

Prononce

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

1. La requête d'expulsion de X_____ contre Y_____ est admise.
2. En conséquence, Y_____ est condamné à libérer les locaux suivants pris à bail, situés dans l'immeuble feuillet n° xxx1 de la commune de C_____, et à les restituer à X_____ avant le 30 septembre 2014 à 12h00 :
 - 1^{er} étage : café-bar de 208 m², à l'enseigne du « E_____ »,
 - 2^{ème} étage : un dépôt de 64,5 m² et un dépôt de 21 m²,
 - 4^{ème} sous-sol : parking.
3. En cas d'inexécution, X_____ est d'ores et déjà autorisée à prendre possession des locaux susdécrits, le cas échéant en requérant l'assistance de l'autorité compétente, aux frais de Y_____.
4. Les frais, arrêtés à 17'100 fr. (13'500 fr. [première instance] ; 3600 fr. [appel]), sont mis à la charge de Y_____, qui remboursera les avances de frais effectuées à concurrence de 15'100 fr. (11'500 fr. [première instance] ; 3600 fr. [appel]) à X_____.
5. Supportant ses frais d'intervention en justice, Y_____ versera à X_____ une indemnité de 21'000 fr. à titre de dépens (15'000 fr. [première instance] ; 6000 fr. [appel]).

Ainsi jugé à Sion, le 11 juillet 2014.