

C1 23 254

ARRÊT DU 6 JANVIER 2026

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

Composition : Camille Rey-Mermet, présidente ; Bénédicte Balet et Nadja Schwery, juges ; Céline Gaillard, greffière,

en la cause

X _____ SA, de siège social à A _____, appelante, représentée par Maître Guillaume Grand, avocat à Sion,

contre

Y _____ AG, de siège social à B _____ (TG), appelée, représentée par Maître Jean-Paul Salamin, avocat à Sierre.

(bail mobilier ; montant du loyer et indemnité pour occupation illicite)

appel contre le jugement du 14 novembre 2023 du Tribunal de Sierre

[SIE C1 21 93]

Faits

A. Y _____ AG, à B _____, est active dans le commerce d'équipements médicaux, notamment dans le domaine ophtalmologique, et dans la prestation de services techniques pour les équipements médicaux (p. 28 ; pièce 2).

X _____ SA, à C _____, a pour but l'acquisition de locaux commerciaux et les acquisitions mobilières et immobilières en tout genre (p. 30 ; pièce 3). D _____ et E _____ font partie de ses administrateurs.

B. Par contrat de location avec option d'achat et contrat de coopération du 22 mars 2019, Y _____ AG a loué à X _____ SA des équipements médicaux, soit les appareils F _____ [_____], le microscope G _____ [_____], 10 pièces à main pour H _____ [_____] et le laser I _____ [_____], totalisant un prix de vente de 417'476 fr. (hors TVA), qui comprend un rabais spécial de 100'000 fr. (p. 31 ss, all. 3 admis ; pièce 4). Le contrat, signé par J _____ (Sales Director Western Switzerland) et K _____ (Group Corporate Secretary) pour Y _____ AG et par D _____ et E _____ pour X _____ SA, stipule, en préambule, que les cocontractants sont intéressés par la création d'une plateforme d'ophtalmologie chirurgicale, à A _____, que X _____ SA souhaite équiper une salle d'opération avec du matériel sous forme de location de Y _____ AG à des conditions spéciales et, qu'en retour, celle-ci souhaite ouvrir la possibilité d'utiliser cette plateforme pour la promotion de ses produits auprès de ses clients. Il a été conclu dans un contexte de partenariat, impliquant qu'en échange d'un rabais, Y _____ AG puisse jouir de prestations, principalement d'hébergement, de la part de X _____ SA (p. 326, L _____ R6 ; p. 332, K _____ R44).

Le contrat indique, en particulier, une période de location d'un an dès la date de l'installation (ch. 2.2), le paiement du loyer de 75'495 fr. 20 (hors TVA) en 12 mensualités de 6291 fr. 27 (hors TVA) versées au plus tard le 5 de chaque mois, sous déduction des prestations du client au titre de l'article 6 (ch. 2.3), une livraison du matériel prévue à la fin mai 2019 (ch. 2.7) ainsi que l'achat d'au moins 150 lentilles intraoculaires (IOL) au sens de l'article 2.5 sur la durée du contrat de location au prix indiqué audit article, avec le droit réservé pour Y _____ AG de facturer au client 66 fr. 65 par IOL manquante sur la quantité minimale d'achat (ch. 2.8). Le contrat stipule également qu'en principe, la condition 30 jours nets s'applique aux paiements de ce contrat et que les loyers (voir cf.

2.3) sont payables au début d'un mois d'échéance, le premier loyer étant payable le 5 juillet au prorata temporis (ch. 4).

Il ne contient pas de clause relative à sa résiliation ou à son renouvellement tacite (all. 10 admis).

C. La livraison et l'installation de l'équipement loué, divisées en plusieurs parties, se sont achevées le 20 septembre 2019. La facturation des loyers a débuté à partir de ce mois-là (all. 18 admis sur ce point).

Selon les constatations du premier juge, non contestées en appel, X _____ SA avait en outre en sa possession une table d'opération et un fauteuil M _____ provenant de Y _____ AG à la fin de l'année 2019 (p. 53, pièces 16 s.).

D.

D.a A la fin de l'année 2019, X _____ SA a sollicité le remplacement de la machine H _____, qui ne convenait pas au Dr N _____, ophtalmologue (all. 19 et 20 admis).

Le 27 janvier 2020, J _____ et K _____ d'une part, et D _____ d'autre part, ont discuté d'un avenant au contrat, dont les termes ont été communiqués oralement. K _____ a déclaré qu'il avait amené un projet écrit. D'après D _____, les parties ne se seraient pas entendues sur le montant du loyer (p. 292, J _____ R19 s. ; p. 332, K _____ R45 s. ; p. 334, D _____ R56 s.).

L'avenant au contrat du 22 mars 2019, dans sa version écrite, prévoyait la reprise par Y _____ AG des deux appareils F _____ et des 10 pièces à main pour H _____ [_____], ainsi que la location supplémentaire de deux tables d'opérations chirurgicales M _____ et d'un fauteuil chirurgical O _____ (p. 61 s., pièce 19). Il y était précisé ceci :

3. Location des autres objets contractuels

Le contrat sera facturé en tenant compte des IOL contractuelles achetées par le client au 31 décembre 2019. Il reste encore deux mensualités impayées de 2019.

Pour la période restante de 56 mois, le loyer est désormais fixé à 5162.74 CHF (hors TVA) par mois.

La durée minimale de location est fixée à 8 mois (de compter à partir du 1 janvier 2020).

D'après Y _____ AG, la version finale de cet avenant a été envoyée à la fin janvier 2020 à X _____ SA (all. 27 contesté ; p. 292, J _____ R21 ; p. 332, K _____ R47), qui ne l'a pas signé (all. 143 admis).

Le 13 février 2020, Y _____ AG a récupéré l'équipement H _____ (p. 330, L _____ R32 ; p. 335, D _____ R64).

D.b En janvier et février 2020, Y _____ AG a facturé le loyer prévu dans l'avenant écrit à X _____ SA, laquelle s'en est acquittée (p. 330, L _____ R36 ; p. 335, D _____ R67 ; p. 75 ss, pièces 24 s.). D _____ a expliqué, en substance, que les factures ont été payées par automatisme, la société s'étant rendue compte par après qu'elles ne correspondaient pas aux accords (p. 335 s., D _____ R68).

Y _____ AG explique que X _____ SA a finalement renoncé à louer la seconde table d'opération, raison pour laquelle le loyer a été réduit à 5066 fr. 30 TTC (all. 32 contesté ; p. 292, J _____ R22). X _____ SA aurait ainsi payé un surplus de 493 fr. 95 TTC en janvier et février 2020 (p. 327, L _____ R12). Cette dernière ne semble toutefois pas avoir été informée immédiatement de la baisse de loyer, Y _____ AG alléguant notamment lui avoir communiqué la réduction par courriel du 2 septembre 2020 (all. 35 contesté ; p. 70 ss, pièce 23).

Selon Y _____ AG, le montant de 5066 fr. 30 correspondait à un loyer réduit en raison du partenariat. Sans cela, il se serait élevé à 7907 fr. 45 HT (p. 326, L _____ R10).

D.c Une nouvelle rencontre a eu lieu au printemps 2020 entre les mêmes intervenants. Selon J _____ et K _____, il s'agissait de discuter de l'avenant (p. 292, J _____ R23 ; p. 333, K _____ R51), alors que D _____ soutient qu'il n'était plus question d'un avenant ou de contrat complémentaire, mais « *d'établir les bases d'un divorce* » (p. 335, D _____ R. 60). Y _____ AG a aussi expliqué, ce que X _____ SA conteste, que celle-ci a demandé l'octroi d'un délai de paiement supplémentaire pour les mois d'avril à juin 2020 en raison de la pandémie Covid-19, requête qu'elle avait acceptée (p. 293, J _____ R24 s. ; p. 327, L _____ R14).

Par courriel du 29 mai 2020, J _____ a écrit à D _____ : « *Peux-tu m'indiquer ce qu'il en est concernant ces factures et le retard de paiement. Nous étions d'accord pour un délai de paiement supplémentaire pour la période d'avril à juin, en revanche*

novembre, décembre 2019 ainsi que mars 2020 ne sont toujours pas payés », ce à quoi D _____ a répondu : *« Je sais, mais comme tu sais ce contrat ne fonctionne pas. On doit discuter d'une sortie équitable. Quand peut on se rencontrer ? »* (p. 111, pièce 44).

Selon les constatations de fait du premier juge, non contestées en appel, X _____ SA ne s'est pas acquittée des loyers de novembre et décembre 2019 ainsi que de ceux des mois de mars, avril et mai 2020. Elle n'a versé aucun autre loyer (all. 79 admis).

E.

E.a Le 18 juin 2020, X _____ SA a annoncé qu'elle considérait le contrat comme *« nul et non avenue »* en raison de l'insatisfaction de son médecin traitant avec le matériel fourni. Elle demandait à régler les modalités de sortie le plus rapidement possible (all. 52 et 137 admis ; p. 79, pièce 26).

Y _____ AG a demandé les 8 et 24 juillet 2020 quand elle pourrait récupérer les équipements, relevant qu'il fallait régler les modalités financières liées aux impayés et que la durée minimale de location allait jusqu'en août 2020 (p. 113 ss, pièces 46 et 47). X _____ SA a affirmé le 24 juillet 2020 qu'elle était en train de préparer un échéancier avec son service juridique. Cet échéancier n'a jamais été transmis (all. 55 et 56 admis ; p. 115, pièce 47).

Le 24 août 2020, Y _____ AG a récupéré le stock de lentilles intraoculaires (IOL) inutilisé, qui avait été mis à disposition (all. 61 admis). Il résulte des constatations de faits du premier juge, non contestées en appel, qu'au 31 août 2020, X _____ SA en avait acheté 17 au lieu des 150 prévues contractuellement (all. 41 contesté et all. 148 ; p. 327, L _____ R13 ; p. 333, K _____ R50).

Le même jour, X _____ SA a requis la fixation d'une date pour la reprise de tous les équipements (all. 63 admis ; p. 80, pièce 27). Elle a réitéré sa demande le 31 août 2020, écrivant : *« J'ai essayé de vous joindre sans succès afin d'organiser la reprise du matériel défectueux déposé à P _____ . A défaut d'une organisation qui n'interfère pas avec le bon fonctionnement de la clinique l'accès vous sera nié, ce qui est le cas en l'espèce »*. Elle ajoutait que les jeudis et vendredis étaient à exclure et proposait de racheter la table d'opération et le fauteuil chirurgical (all. 67 admis ; p. 81, pièce 28).

Par courriel du 2 septembre 2020, Y _____ AG a requis X _____ SA de proposer quatre dates avant le 18 septembre 2020 et formulé une offre pour le rachat de la table d'opération et du fauteuil (p. 70, pièce 23). X _____ SA n'a donné aucune suite à ce courriel (all. 69 admis).

Par pli recommandé du 1^{er} octobre 2020, Y _____ AG a informé X _____ SA qu'elle récupérerait les équipements le 15 octobre 2020 (all. 69 admis), précisant qu'en cas d'utilisation du matériel dans l'intervalle, un montant mensuel de 7907 fr. 45 HT serait facturé et que l'offre pour le rachat de la table d'opération et du fauteuil était valable jusqu'au 8 octobre 2020 (p. 68, pièce 22).

Hormis un courriel du 8 octobre 2020 d'un conseiller juridique de X _____ SA, demandant l'offre pour le rachat (p. 121, pièce 50), il n'est pas établi que la société ait répondu à cette lettre. X _____ SA estime cependant que, puisque le 15 octobre était un jeudi, Y _____ AG savait qu'elle ne pouvait récupérer le matériel le jour en question (all. 152 contesté).

Le 15 octobre 2020, deux techniciens de Y _____ AG, Q _____ et R _____, se sont rendus de S _____ à A _____ pour récupérer les équipements. Ceux-ci ne leur ont toutefois pas été remis (p. 287 s., Q _____ R6, 8 et 10 ; p. 289, R _____ R12, 14 et 16 ; p. 123, pièce 51).

E.b Par lettre du 18 décembre 2020, X _____ SA a imparti à Y _____ AG un délai au 3 janvier 2021 pour récupérer les équipements, précisant que le retrait ne pouvait être effectué que les samedis après-midi et les dimanches, compte tenu des opérations fixées les autres jours (all. 80 et 81 admis ; p. 124, pièce 52).

S'en sont suivis de nombreux échanges entre les parties, afin de trouver une date, chacune faisant des propositions à l'autre.

E.c Le 10 août 2021, Y _____ AG a récupéré la chaise et la table M _____, le laser I _____ ainsi que le microscope G _____, à la suite de l'admission de sa requête en restitution par le Tribunal de Sierre (cf. dos. MAR C2 21 137 ; infra consid. H.a).

E.d Y _____ AG fait valoir des coûts pour les trajets effectués en vain, comprenant la location d'un véhicule, à hauteur de 1766 fr. 30 TTC pour le premier déplacement

(all. 182 contesté ; p. 196 ss, pièce 71) et de 2102 fr. 50 TTC pour le second (all. 183 contesté ; p. 199 s., pièces 73 s.). Pour le rendez-vous du 14 avril 2021, qui avait été annulé, elle avait en outre déjà pris des dispositions et déboursé 322 fr. pour la location d'un véhicule de transport (all. 185 contesté ; p. 203, pièce 76).

F. Le matériel loué a été choisi sur proposition du Dr N _____, d'entente avec D _____.

Selon les constatations de fait du premier juge, non contestées en appel, le matériel H _____ s'est révélé insatisfaisant dès la première utilisation, ce dont Y _____ AG a eu connaissance le 9 décembre 2019 au plus tard. A cette date, J _____, s'exprime en ces termes dans un courriel : « *[Le Dr N _____] considère que cette machine n'apporte aucune évolution sur les fondamentaux d'un H _____ . Les U/S selon lui, sont beaucoup moins efficaces et l'I/A manque de linéarité et de ce fait est laborieuse. Le docteur N _____ a affirmé que c'est une régression comparativement à d'autres F _____ » (p. 53 s., pièce 16). Faute de preuve, il n'était cependant pas établi que cet appareil présentait un défaut entravant objectivement son fonctionnement, si ce n'est qu'il n'était pas conforme aux attentes du Dr N _____. Le reste du matériel loué, qui ne présentait aucun dysfonctionnement, avait été utilisé jusqu'à sa restitution, le 10 août 2021, hormis le laser I _____, qui n'avait pas du tout été employé.*

G. Le matériel loué était sur roulettes et pouvait être sorti de la salle d'opération (T _____ R3 ; N _____ R9 ; U _____ R16). Pour son déplacement à l'intérieur de la clinique, des connaissances spécifiques n'étaient pas requises (Q _____ R10). En revanche, son transport en dehors des locaux, plus délicat, requerrait l'intervention de plusieurs personnes (T _____ R3 ; Q _____ R10).

H.

H.a Par décision du 3 mai 2021, le juge du district de Sierre (ci-après : le juge de district) a déclaré irrecevable la demande en cas clair déposée le 19 janvier 2021 par Y _____ AG à l'encontre de X _____ SA en vue notamment de récupérer le matériel loué (dos. SIE C2 21 23). Il a admis le 13 juillet 2021 une nouvelle demande déposée le 19 mai 2021 (dos. SIE C2 21 137) et condamné X _____ SA à restituer le laser I _____ et le microscope G _____ à Y _____ AG, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP et sous réserve de l'intervention de la force publique.

H.b En parallèle, par demande du 19 mai 2021, Y _____ AG a ouvert une action en paiement à l'encontre de X _____ SA et formulé les conclusions suivantes :

1. La présente requête est admise.
2. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 8'864 fr. 45 HT, avec intérêt à 5% l'an à compter du 1er septembre 2020.
3. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 6'775 fr. 70 correspondant au loyer non payé du mois de novembre 2019 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 novembre 2019.
4. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 6'775 fr. 70 correspondant au loyer non payé du mois de décembre 2019, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 décembre 2019.
5. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 4'901 fr. 65 correspondant au loyer non payé du mois de mars 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mars 2020.
6. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 4'901 fr. 65 correspondant au loyer non payé du mois d'avril 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 avril 2020.
7. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 4'901 fr. 65 correspondant au loyer non payé du mois de mai 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2020.
8. RANCHMATTI SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 4'901 fr. 65 correspondant au loyer non payé du mois de juin 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 juin 2020.
9. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 4'901 fr. 65 correspondant au loyer non payé du mois de juillet 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 juillet 2020.
10. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 4'901 fr. 65 correspondant au loyer non payé du mois d'août 2020, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 août 2020.
11. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant minimal de 71'167 fr. 05 à titre d'indemnité pour occupation illicite, montant à préciser lorsque Y _____ AG aura pu récupérer ses équipements (art. 85 CPC).
12. Tous les frais de procédure et de décision sont mis à la charge de X _____ SA.
13. Une juste indemnité à titre de dépens est accordée à Y _____ AG.

X _____ SA a conclu au rejet de la demande. Lors du second échange d'écritures, Y _____ AG a complété les chiffres 1 à 10 de ses précédentes conclusions comme suit :

11. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 septembre 2020, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de septembre 2020.
12. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 octobre 2020, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois d'octobre 2020.
13. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 novembre 2020, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de novembre 2020.
14. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 décembre 2020, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de décembre 2020.
15. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 janvier 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de janvier 2021.
16. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 février 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de février 2021.
17. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 mars 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de mars 2021.

18. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 avril 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois d'avril 2021.
19. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 mai 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de mai 2021.
20. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de juin 2021.
21. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ AG le montant de 7907 fr. 45, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 juillet 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois de juillet 2021.
22. X _____ SA est condamnée à payer à Y _____ SA le montant de 2635 fr. 80, avec intérêt à 5% l'an dès le 6 août 2021, à titre d'indemnité pour occupation illicite pour les dix jours du mois d'août 2021.
23. X _____ SA est condamnée à verser une indemnité d'un montant de 4191 fr. 90 à Y _____ AG, à titre de dédommagement pour les deux déplacements et la location de véhicule effectués en vain.
24. Tous les frais de procédure et de décision sont mis à la charge de X _____ SA.
25. Une juste indemnité à titre de dépens est accordée à Y _____ AG.

X _____ SA a quant à elle confirmé ses conclusions. Y _____ AG a, lors des premières plaidoiries, précisé qu'un intérêt de 5% l'an dès le 27 octobre 2021 était requis s'agissant de sa conclusion n° 23. Le 1^{er} mars 2023, elle a renoncé à l'expertise qu'elle avait sollicitée pour faire établir le montant du dommage et qui avait été admise par le juge de district.

Lors des plaidoiries finales du 26 juillet 2023, X _____ SA a invoqué, pour le cas où les prétentions de la partie demanderesse devaient être admises en partie, la compensation pour les deux montants de 5600 fr. payés en trop et a, au surplus, confirmé ses conclusions.

Par jugement du 14 novembre 2023, le Tribunal de district de Sierre a condamné X _____ SA à verser à Y _____ AG les sommes suivantes :

- 13'551 fr. 40 avec intérêt à 5 % dès le 21 novembre 2019 à titre de loyer pour les mois de novembre et décembre 2019 ;
- 14'704 fr. 95 avec intérêt à 5 % dès le 6 juin 2020 à titre de loyer pour les mois de mars, juillet et août 2020 ;
- 14'704 fr. 95 avec intérêt à 5 % dès le 12 juin 2021 à titre de loyer pour les mois d'avril à juin 2020 ;
- 55'729 fr. 30 avec intérêt à 5 % dès le 4 février 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite pour les mois de septembre 2020 à juillet 2021 ;
- 1'665 fr. 65 avec intérêt à 5 % dès le 6 août 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois d'août 2021 ;
- 949 fr. avec intérêt à 5 % dès le 28 octobre 2021 à titre de dommages-intérêts.

H.c Le 15 décembre 2023, X _____ SA a appelé de ce jugement au Tribunal cantonal. Elle concluait au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens, une

indemnité de 6850 fr. devant lui être versée à titre de dépens de première instance. Subsidiairement, elle demandait le renvoi de la cause à l'autorité précédente pour décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 20 février 2024, Y _____ AG a invité le Tribunal cantonal à rejeter l'appel, sous suite de frais et dépens.

Considérant en droit

1.

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 (cf. art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions en première instance est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (cf. art. 311 al. 1 CPC).

Le présent appel est dirigé contre une décision finale qui tranche une contestation civile de nature patrimoniale dont la valeur litigieuse est de 146'317 fr. 90, au vu des dernières conclusions prises par la demanderesse en première instance. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Le jugement querellé, d'emblée motivé, a en outre été expédié aux parties le 14 novembre 2023 et reçu par l'appelante le lendemain, si bien que l'appel, déposé le 15 décembre 2023, a été formé en temps utile.

1.2 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. Sous réserve de vices manifestes, elle limite toutefois son examen aux arguments développés dans les écritures en appel (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Il incombe à l'appelant de motiver son appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), soit 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. 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 entreprise. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellée et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (ATF 147 III 176 consid. 4.2).

2. L'appelante invoque la nullité partielle du contrat de bail. Elle soutient que le contrat de bail du 22 mars 2019 n'a pas été modifié, les parties n'étant pas parvenues à s'entendre sur la question du nouveau loyer résultant des problèmes rencontrés avec le matériel loué, en sorte que le loyer n'était ni déterminé ni déterminable.

2.1 Aux termes de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (2).

Selon la jurisprudence, il ne peut y avoir nullité partielle qu'à deux conditions : premièrement, une condition objective : le vice ne peut concerner qu'une partie du contrat, qui peut en être détachée ; deuxièmement, une condition subjective : il faut pouvoir déterminer la volonté subsidiaire hypothétique que les parties auraient eue si elles avaient réalisé que leur volonté était contraire à la loi. Il y a lieu d'admettre que ces deux conditions s'appliquent également à l'inexistence partielle du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2021 du 9 août 2021 consid. 4.1).

2.2 En l'espèce, le grief tiré de la nullité partielle du contrat de bail, qui suppose qu'un accord soit intervenu, est manifestement hors de propos, l'appelante ne démontrant aucunement en quoi l'objet du contrat serait entaché d'un des vices énumérés à l'art. 20 al. 1 CO. Au vu de l'argumentaire de celle-ci et de l'obligation du Tribunal cantonal d'appliquer le droit d'office (art. 57 CPC), il s'agit d'examiner si les parties, qui divergent sur cette question, ont valablement modifié le contrat de bail du 22 mars 2019.

3.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Il est soumis, pour sa formation, son contenu et sa modification aux art. 1 ss et 18 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 du 27 février 2020 consid. 5.2). Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Il suppose donc un échange de manifestations de volonté réciproques, qui sont normalement une offre et une acceptation (art. 3 ss CO) ; le contrat est conclu si l'offre

et l'acceptation sont concordantes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.1 et les réf.).

3.1.2 La conclusion d'un contrat n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière que si une disposition spéciale de la loi le prévoit (art. 11 al. 1 CO) ou si les parties en sont convenues (art. 16 al. 1 CO). Lorsqu'aucune forme particulière n'est prescrite, les manifestations de volonté peuvent être tacites (art. 1 al. 2 CO). La loi ne prescrit aucune forme pour la conclusion du contrat de bail, qui peut donc résulter d'actes concluants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.3). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et paie le loyer, sans que le bailleur proteste (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 210, n° 4.5.1, cf. également CONOD/BOHNET, *Droit du bail, Fond et procédure*, 2^e éd. 2021, p. 24). La jurisprudence a admis qu'un contrat de bail à ferme agricole soit conclu tacitement, par actes concluants, dès lors que le fermier fauchait librement le pré en cause et rémunérait le bailleur pour le foin qu'il emportait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2019 précité consid. 5.1 et les réf. : ATF 118 II 441 consid. 1).

3.1.3 Selon la jurisprudence fédérale, critiquée par une partie de la doctrine, si les parties se mettent d'accord sur le caractère onéreux du bail sans convenir du montant du loyer – qui est un élément essentiel du bail –, le contrat n'est pas encore conclu (LACHAT/BOHNET, *Commentaire romand, Code des obligations I, Vol. 2*, 3^e éd. 2021, n. 13 ad art. 253 et les réf. ; TERCIER/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 6^e éd. 2025, n° 1644), même si elles étaient tombées d'accord sur une cession d'usage à titre onéreux et que l'utilisation avait déjà commencé (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e éd. 2017, n. 65 ad art. 253 et les réf., not. ATF 119 II 347 consid. 5). Dans un tel cas, le « bailleur » a quand même une créance de nature contractuelle (relation contractuelle de fait) correspondant à un loyer usuel contre le « locataire » qui a fait usage de la chose (TERCIER/CARRON, *ibidem* et les réf. : ATF 108 II 112 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.11/2002 du 31 janvier 2002, consid. 5).

3.1.4 Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens

non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. Cette interprétation dite subjective relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 148 III 57 consid. 2.2.1 ; 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (ATF 148 III 57 consid. 2.2.1). L'interprétation dite objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 133 III 61 consid. 2.2.1). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit (ATF 148 III 57 consid. 2.2.1; 144 III 93 consid. 5.2.3).

3.2

3.2.1. En l'espèce, il y a lieu de considérer, à l'instar du premier juge, que les parties ont manifesté leur volonté concordante sur les éléments essentiels du bail en signant le contrat du 22 mars 2019, qu'elles ont exécuté, le matériel ayant été fourni et les loyers payés jusqu'en octobre 2019. Elles ont ensuite modifié le contenu du contrat en cours de bail. L'appelée a fourni de nouveaux équipements médicaux à l'appelante à la fin de l'année 2019 et a repris le matériel jugé insatisfaisant en février 2020. La locataire s'est acquittée d'un loyer de 5560 fr. 25 pour les mois de janvier et février 2020 (pièces 24 s. et 42). Elle n'a plus rien versé par la suite. Les loyers des mois de novembre et décembre 2019 sont demeurés impayés. Les parties se sont vues en janvier 2020, puis au mois de mai suivant, sans que la signature d'un nouvel accord n'ait abouti.

Dès janvier 2020, le premier juge considère que les parties ont modifié leur accord par actes concluants, chacune ayant fourni des prestations contractuelles. L'appelante n'avait jamais signalé avoir payé par erreur ni réclamé la restitution des loyers. Au contraire, alors que sa cocontractante lui rappelait son retard de paiement, elle répondait : « Je sais ». Un désaccord sur le montant du loyer n'avait été finalement

évoqué qu'en procédure. L'appelante avait en outre payé un loyer supérieur à ce qu'elle devait, puisqu'une seule table d'opération lui avait livrée, en sorte qu'elle aurait également consenti au loyer réduit de 5066 fr. 30, qui lui était favorable.

3.2.2 L'appelante réitère que le paiement des loyers de janvier et février 2020 était une erreur évidente de sa part et ne valait pas acceptation du loyer. La rencontre des parties en mai 2020 pour discuter de l'avenant démontrait au contraire l'absence d'un accord. La réponse de D _____ du 29 mai 2020 (pièce 44), qui avait été tronquée au chiffre 6.6.2 du jugement querellé, ne pouvait en outre être vue comme une acceptation du loyer, qui demeurait impayé à défaut d'avoir été défini du fait que le contrat ne fonctionnait pas. La qualité du matériel loué avait toujours été contestée et, par conséquent, également le loyer. Le juge intimé ne pouvait retenir qu'un désaccord au sujet du loyer n'avait été évoqué qu'en procédure, alors qu'il ressortait des allégations de fait (143 à 145) qu'aucun accord n'était intervenu quant à la modification du contrat. Enfin, l'expertise requise par l'appelée tendait à déterminer le loyer du matériel faisant l'objet de l'avenant querellé, ce qui démontrait qu'il n'était pas connu et que, dès lors, aucun accord – même par actes concluants – n'était intervenu.

On ne peut que suivre l'appelante et considérer qu'elle n'avait pas donné son accord sur le montant du loyer depuis la modification de l'objet du contrat, sans quoi l'appelée ne serait pas revenue sur sa proposition d'avenant lors de la rencontre des parties au mois de mai 2020, comme elle-même l'allègue. Au terme de ces négociations, qui visaient à trouver une solution, l'appelée n'a pas signé l'avenant avec l'appelante. On ne saurait voir une validation des loyers dans le courriel du 29 mai 2020, D _____ ne faisant qu'admettre qu'ils ne sont pas payés. L'appelée savait que les appareils F _____, qu'elle avait accepté de reprendre, n'avaient pas donné satisfaction à l'appelante (N _____ R4, p. 300) dans le cadre de leur partenariat, où il s'agissait, entre autres, de promouvoir les produits de l'appelée. L'appelante ne fait que le lui rappeler, en lui disant que le partenariat ne fonctionne pas. Selon le témoignage de L _____, le COVID n'était qu'un élément avancé parmi d'autres pour justifier le non-paiement des loyers (L _____ R14, p. 327) et la réponse de D _____ du 18 juin 2020 tend à démontrer que les parties avaient dû aborder, lors de leurs discussions, l'insatisfaction du Dr N _____ avec le matériel fourni, lequel avait d'ailleurs admis en audience ne pas avoir utilisé le laser ni le nombre de lentilles prévues, puisqu'ils étaient liés à la procédure H _____ (N _____ R7 et 13, p. 301). Lorsqu'elle dit vouloir mettre fin au contrat « de manière équitable », on peut en conclure que l'appelante souhaite par la même occasion régler la question des impayés, dont le montant exact restait ouvert.

Elle avait d'ailleurs annoncé qu'elle allait transmettre un échéancier, ce qu'elle n'a finalement pas fait. Dans ce contexte de négociations, l'absence de demande de remboursement des loyers de janvier et février 2020 relevée par le juge intimé n'apparaît pas déterminante. Les éléments au dossier contredisent ainsi le constat selon lequel un désaccord sur le montant du loyer avait été évoqué pour la première fois en procédure.

A cela s'ajoute que l'absence de paiement des loyers des mois de novembre et décembre 2019 ainsi que la cessation de tout paiement depuis le mois de mars 2020 laisse apparaître les deux versements litigieux comme une méprise, ce qui accrédite les déclarations de D _____ selon lesquelles il s'agissait d'une simple opération comptable et qu'ils s'étaient rendus compte par la suite que cela ne correspondait pas aux accords qui n'étaient pas encore aboutis (D _____ R68, p. 336). Cet élément corrobore donc l'absence d'accord sur le nouveau loyer, sans compter que le montant de 5560 fr. 25, payé pour janvier et février 2020, était trop élevé, car il ne correspondait pas au montant de la location du matériel en main de l'appelante, une seule des deux tables d'opération prévues dans l'avenant lui ayant été livrée. Finalement, on ne discerne pas dans cette affaire ce qui aurait fait obstacle à la signature de l'avenant par l'appelante, si ce n'est son désaccord avec le contenu de celui-ci. Ainsi, aucune volonté réelle concordante des parties sur les points essentiels de la modification du bail ne peut être retenue. Le grief trié de l'absence de manifestation concordante de volonté des parties doit ainsi être admis. Reste encore à déterminer si l'on peut considérer qu'il y avait un accord de droit entre les parties.

3.2.3 Par l'interprétation selon la théorie de la confiance, il y a lieu d'admettre que l'appelée pouvait déduire de bonne foi une volonté de s'engager de l'appelante pour le montant de 5560 fr. 25. Si on ne peut rien tirer des échanges des parties qui ont eu lieu le 27 janvier 2020 quant au loyer convenu – leurs déclarations n'étant pas concordantes –, on constate toutefois que l'appelée était dans l'attente de la signature de l'avenant envoyé en janvier 2020 à l'appelante, que celle-ci prétendait ne pas avoir reçu, comme le démontre un échange de courriels du 27 février 2020 (p. 6 et 66, all. 28 et pièce 21). Le nouveau matériel avait en outre été fourni, celui jugé insatisfaisant restitué, et les deux premières factures adressées à l'appelante avec l'adaptation du loyer avaient été réglées sans aucune réserve (p. 108, pièce 42). Dès lors que les prestations modifiées des parties avaient été exécutées, la signature de l'accord n'apparaissait plus que comme une simple formalité, d'autant qu'il n'est pas établi que les parties avaient réservé contractuellement la forme écrite. Bien que le loyer de 5560 fr. 25 se soit révélé par la suite trop élevé, puisque prévu pour deux tables d'opération au

lieu d'une, l'appelante ne s'en est pas plainte immédiatement et doit se voir opposer son erreur. Force est dès lors d'admettre que l'appelée pouvait déduire du comportement de la locataire que celle-ci avait accepté de modifier le contrat.

A tout le moins, il y aurait lieu de retenir une modification de fait, puisque l'appelante admet avoir utilisé le nouveau matériel livré jusqu'à sa restitution le 10 août 2021 et que son attitude démontre clairement qu'elle était d'accord sur le caractère onéreux de la location. En ne s'estimant redevable d'aucun loyer en procédure, au regard du matériel faisant l'objet de l'avenant, elle agit de manière contraire à la bonne foi.

Ainsi, l'appelante doit les loyers pour les mois de novembre et décembre 2019 ainsi que pour les mois de mars à août 2020.

4.

4.1 S'agissant de l'indemnité pour occupation illicite du matériel loué, c'est en vain que l'appelante se prévaut de la même argumentation pour justifier son refus. Dès lors qu'un contrat de bail a été valablement conclu, puis modifié, et que le matériel n'a pas été restitué à la fin du bail conformément à l'obligation prévue à l'art. 267 CO, le bailleur a droit, sur le principe, à une indemnisation pour occupation illicite en vertu de l'art. 97 CO (CONOD/BOHNET, op. cit., p. 222, n° 950 et les réf.).

4.2 Quant au grief selon lequel l'appelée n'aurait droit à aucune indemnité pour le mois de septembre et la moitié du mois d'octobre 2020, puisqu'elle n'aurait fait valoir sa volonté réelle de récupérer le matériel que le 15 octobre 2020, il est inconsistant. L'appelante ne s'en prend pas de façon précise au raisonnement du juge intimé, qui a retenu de manière circonstanciée que l'appelante n'avait montré aucune velléité de rendre le matériel. La critique ne satisfaisant pas aux exigences de motivation imposées à l'art. 311 al. 1 CPC, elle est dès lors irrecevable.

Par conséquent, l'appelante doit une indemnité pour occupation illicite pour les mois de septembre 2020 à août 2021.

5. Pour le reste, l'appelante ne critique ni les montants fixés à titre de loyer et d'indemnité pour occupation illicite, ni les intérêts moratoires, ni le montant dû à titre de dommages-intérêts, correspondant au remboursement de frais de déplacement.

Partant, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

6. Au vu du sort de l'appel, entièrement rejeté dans la mesure de sa recevabilité, les frais sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

6.1 Il n'y a pas lieu de modifier la répartition des frais et dépens de première instance, ni leur montant (cf. art. 318 al. 3 CPC *a contrario*), qui n'a pas été spécifiquement contesté en appel. Au surplus, il est renvoyé au considérant 10 du jugement attaqué.

6.2 En seconde instance, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance (art. 16 al. 1 LTar), qui peut osciller entre 4500 fr. et 18'000 fr. pour la valeur litigieuse en cause (146'317 fr. 90), compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Vu l'ampleur et la difficulté ordinaires de la cause ainsi que les principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 al. 1 LTar), l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 3500 francs. Il sera prélevé sur l'avance prestée par l'appelante.

6.3 Au vu de ces mêmes critères et de l'activité utilement déployée devant le Tribunal cantonal par l'avocat de l'appelée, qui a consisté en la prise de connaissance de l'appel et la rédaction d'une réponse, l'appelante versera à l'appelée une indemnité réduite de 1000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens pour la procédure d'appel, le travail effectif ne justifiant pas la rémunération due d'après le tarif (art. 27, 32 al. 1 [fourchette de 11'100 fr. à 15'400 fr. lorsque la valeur litigieuse oscille entre 100'001 fr. et 150'000 fr.], 35 al. 1 let. a [application du coefficient de 60 %] et 29 al. 2 LTar [honoraires réduits]).

Par ces motifs,

Prononce

1. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Par conséquent, il est statué :
2. X _____ SA versera à Y _____ AG les sommes de :
 - 13'551 fr. 40 avec intérêt à 5 % dès le 21 novembre 2019 à titre de loyer pour les mois de novembre et décembre 2019 ;
 - 14'704 fr. 95 avec intérêt à 5 % dès le 6 juin 2020 à titre de loyer pour les mois de mars, juillet et août 2020 ;
 - 14'704 fr. 95 avec intérêt à 5 % dès le 12 juin 2021 à titre de loyer pour les mois d'avril à juin 2020 ;
 - 55'729 fr. 30 avec intérêt à 5 % dès le 4 février 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite pour les mois de septembre 2020 à juillet 2021 ;
 - 1'665 fr. 65 avec intérêt à 5 % dès le 6 août 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois d'août 2021 ;
 - 949 fr. avec intérêt à 5 % dès le 28 octobre 2021 à titre de dommages-intérêts.
3. Toutes autres ou plus amples prétentions sont rejetées.
4. Les frais de justice, arrêtés à 13'830 fr. (première instance : 10'330 fr. ; appel 3500 fr.), sont mis à hauteur de 3100 fr. à la charge de Y _____ AG et de 10'730 fr. à la charge de X _____ SA, laquelle versera à Y _____ AG 7360 fr. à titre de remboursement d'avances (dont 210 fr. pour la procédure de conciliation).
5. X _____ SA versera à Y _____ AG une indemnité de 7850 fr. pour ses dépens (première instance : 6850 fr. ; appel : 1000 fr.).

Sion, le 6 janvier 2026