

C1 24 3

**ARRÊT DU 24 SEPTEMBRE 2025**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour civile I**

Elisabeth Jean, juge suppléante ; Malika Hofer, greffière ;

**en la cause**

**W** \_\_\_\_\_ **SÀRL**, de siège social à A \_\_\_\_\_, demanderesse et appelante,  
représentée par Maître Michel De Palma, avocat à Sion,

**contre**

**X** \_\_\_\_\_, **Y** \_\_\_\_\_ et **Z** \_\_\_\_\_, tous trois à A \_\_\_\_\_, défendeurs et  
appelés, représentés par Maître Carole Ambord, avocate à Sion.

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

recours contre la décision du 15 novembre 2023 du juge du district de Sion  
(SIO C1 18 170)

## Procédure

### A.

**A.a** Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 7 juin 2018, W \_\_\_\_\_ Sàrl a ouvert action contre B \_\_\_\_\_ le 11 juillet suivant. Elle a conclu à la validation de la consignation de loyer et à son maintien jusqu'à la réparation, par ce dernier, de l'intégralité des défauts des locaux pris à bail (prise électrique du local de stérilisation, système d'éclairage du cabinet, système d'aération du bâtiment, inventaire des clés du cabinet et des cartes de parking, machine et plafonds endommagés, peinture et carrelage), à effectuer dans un délai de vingt jours, ainsi qu'à la réduction du loyer à hauteur de 500 fr. par mois du 1<sup>er</sup> mars 2018 jusqu'à l'élimination intégrale de ces défauts, à prélever sur les loyers consignés, le tout avec suite de frais et dépens.

Le 17 septembre 2018, B \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande, dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens. Il a également requis, à titre reconventionnel, qu'ordre soit donné à W \_\_\_\_\_ Sàrl de lui donner, par l'intermédiaire de ses représentants, accès aux locaux loués aux fins de récupération de ses objets personnels.

Au terme du second échange d'écritures, les parties ont confirmé leurs conclusions.

**A.b** B \_\_\_\_\_ est décédé le 28 décembre 2020, laissant trois héritiers - sa femme, X \_\_\_\_\_, et ses enfants, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ - lesquels lui ont succédé dans la procédure.

**B.** L'instruction de la cause a consisté en le dépôt de titres, en l'aménagement d'une inspection des lieux, en l'édition du dossier de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer, en l'administration d'une expertise ventilation, en l'interrogatoire de six témoins et en l'audition des parties, soit C \_\_\_\_\_, pour la partie demanderesse, et B \_\_\_\_\_, pour la partie défenderesse, qui a été autorisé à répondre par écrit aux questions préparées à son intention, compte tenu de son état de santé.

Aux débats tenus le 9 mai 2023, les parties ont maintenu leurs positions, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, successeurs de feu B \_\_\_\_\_, demandant, en sus, qu'ordre soit donné à l'autorité de consignation de libérer immédiatement en leur faveur les loyers consignés.

**C.** Par décision du 15 novembre 2023, le juge du district de Sion (ci-après : le juge de district) a prononcé comme suit :

1. Ordre est donné à X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ de procéder à la remise en état des locaux loués en procédant à la réfection du système d'éclairage, des faux plafonds, des stores électriques et du système de ventilation, celui-ci devant par ailleurs faire l'objet d'un nettoyage.
2. Il est accordé à W \_\_\_\_\_ Sàrl une réduction de 200 fr. par mois sur le loyer net, du 1<sup>er</sup> mars 2018 jusqu'à l'élimination définitive des défauts mentionnés sous ch. 1 ci-dessus.
3. Il est constaté la validité de la consignation des loyers effectués par W \_\_\_\_\_ Sàrl auprès de la Banque cantonale du Valais.
4. Ordre est donné à la Banque cantonale du Valais de libérer en faveur de W \_\_\_\_\_ Sàrl un montant de 13'800 fr. correspondant à la réduction de loyer de 5% pour la période de mars 2018 à novembre 2023 compris, le solde du compte de consignation n° xxxx étant libéré en faveur de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_.
5. Ordre est donné à W \_\_\_\_\_ Sàrl de restituer à X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ les diplômes de D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_, la thèse écrite par celui-ci en 1996, ses classeurs de cours, les livres dédicacés par ses professeurs, les classeurs contenant les plans des cabinets de A \_\_\_\_\_ et de D \_\_\_\_\_, sa comptabilité ainsi que les tableaux de ses grands-parents.
6. Tout autre ou plus amples conclusions est rejetée.
7. Les frais, arrêtés à 13'850 fr., sont mis à la charge des parties par moitié chacune. En conséquence, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ verseront à W \_\_\_\_\_ Sàrl un montant de 5725 fr. à titre de remboursement partiel de son avance.
8. Chaque partie supporte ses propres frais d'intervention.

**D.** Le 3 janvier 2024, W \_\_\_\_\_ Sàrl a appelé de cette décision. Elle a conclu à l'annulation des chiffres 2, 4, 7 et 8 de son dispositif, et à ce que le chiffre 1 de ce même dispositif soit complété en ce sens que X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ soient condamnés à réparer une série de défauts supplémentaires (rénover les sols de la salle de stérilisation, de la salle de radiologie, du bureau/salle de conférence et de la grande réception, poser une nouvelle tapisserie dans la salle de stérilisation, repeindre les salles n'ayant pas fait l'objet d'une nouvelle peinture et réparer la machine endommagée à la suite du dégât d'eau du 8 septembre 2017), et que la réduction de loyer soit fixée à 500 fr. par mois, la consignation de ces derniers devant être maintenue jusqu'à la réparation de l'intégralité des défauts, le tout avec suite de frais et dépens.

Dans leur réponse du 25 juin 2025, X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens, tout en demandant l'exécution anticipée de la décision querellée, en ce sens que les loyers consignés soient libérés en leur faveur à hauteur de 262'500 fr., correspondant aux loyers consignés de mars 2018 jusqu'à juin 2024, sous déduction d'un montant de 500 fr. par mois.

W \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu au rejet de cette requête par écriture du 11 juillet 2024 et a, pour le surplus, maintenu les conclusions prises dans sa déclaration d'appel.

Le 29 juillet 2024, le tribunal cantonal a rejeté la requête d'exécution anticipée formée par X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ et a mis les frais et dépens de cette procédure à leur charge.

## **SUR QUOI LA JUGE**

### **I. Préliminairement**

#### **1.**

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

La décision attaquée a, en l'espèce, été expédiée sous pli recommandé du 15 novembre 2023 aux parties, de sorte que la présente cause demeure soumise aux dispositions du code de procédure civile en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024 (ci-après : CPC), sous réserve de celles immédiatement applicables (cf. art. 407f nCPC).

**1.2** Les décisions finales de première instance de nature patrimoniale peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC ; art. 5 al. 1 let. b LACPC).

Le présent appel est dirigé contre une décision finale prise dans une cause où la valeur litigieuse se monte à 91'200 fr., en sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Le jugement a été notifié au défendeur le 16 novembre 2023. Le délai de recours a commencé à courir le lendemain, pour arriver à échéance le 3 janvier 2024, compte tenu du report du délai échu le samedi 16 décembre 2023 au premier jour ouvrable qui suivait (art. 142 al. 3 CPC), soit le 18 décembre 2023, également premier jour des fêtes judiciaires de Noël, en sorte que l'échéance a une nouvelle fois été repoussée au 3 janvier 2024 en application de l'article 145 al. 1 let. c CPC. L'appel formé à cette date a

ainsi été déposé en temps utile, soit dans le délai légal de trente jours applicable à la présente procédure (art. 311 al. 1 CPC).

**1.3** Le présent litige porte sur un bail à loyer de locaux commerciaux et concerne, outre les défauts de la chose louée et le montant du loyer, la validation de la consignation de ce dernier. Bien que sa valeur litigieuse soit supérieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée était applicable en première instance conformément aux art. 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC (cf. sur cette question JEANNIN, La preuve en droit du bail, Thèse, Neuchâtel 2022, n. 1102 et n. 1103 p. 396). Un juge cantonal unique est donc compétent pour statuer sur l'appel (art. 5 al. 2 LACPC).

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

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

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

Compte tenu de ces préceptes, il ne sera pas tenu compte du rappel des faits dressés par l'appelante en tant qu'ils s'écartent des constatations du premier juge sans satisfaire aux exigences qui viennent d'être évoquées, ce qui sera plus précisément examiné ci-dessous (cf. consid. 2.4.2).

## **II. Statuant en faits**

**2.** En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause, les faits - repris dans une large mesure du jugement de première instance sous réserve de ceux expressément

critiqués - peuvent être arrêtés et complétés comme suit, après avoir été discutés, lorsqu'ils étaient valablement contestés.

## 2.1

**2.1.1** W \_\_\_\_\_ Sàrl, de siège social à A \_\_\_\_\_, a notamment pour but l'exploitation de cabinets médicaux et dentaires.

Depuis le mois de janvier 2024, le D<sup>r</sup> C \_\_\_\_\_ en est le gérant, avec signature individuelle (cf. le lien internet [\_\_\_\_\_]).

**2.1.2** E \_\_\_\_\_ SA, également de siège social à A \_\_\_\_\_, avait aussi pour but social d'exploiter des cabinets médicaux et dentaires.

Le D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_ en était l'administrateur et le secrétaire, avec signature individuelle (pièce 26 p. 95).

**2.2** En sa qualité de médecin-dentiste, ce dernier exploitait, pour le compte de E \_\_\_\_\_ SA, un cabinet dentaire dans les locaux sis à F \_\_\_\_\_, à A \_\_\_\_\_.

De fin février 2017 au 1<sup>er</sup> mai de cette même année, le D<sup>r</sup> C \_\_\_\_\_ a œuvré dans le cabinet dentaire exploité par le D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_ (all. 39 p. 46, contesté ; R. 4 p. 177 et R. 51 p. 403).

Atteint de la maladie de Charcot, ce dernier ne pouvait ni se mouvoir, ni communiquer autrement qu'avec un programme informatique piloté de son regard (all. 25 p. 5, admis). Il agissait ainsi par l'intermédiaire de G \_\_\_\_\_, avant de changer de représentant en décembre 2017 (all. 83 et 84 p. 83, admis ; pièce 23 p. 90 ; R. 68 et 69 p. 223).

## 2.3

**2.3.1** Par contrat de vente mobilière du 13 avril 2017, W \_\_\_\_\_ Sàrl a racheté les actifs de E \_\_\_\_\_ SA, de même que le goodwill du D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_, reprenant ainsi la direction opérationnelle du cabinet dentaire sis à F \_\_\_\_\_, à A \_\_\_\_\_ (all. 1 p. 2, admis ; pièce 3 p. 16 ss).

Ce contrat prévoyait, en sus, la constitution d'un droit d'emption notarié, afin d'éviter que les locaux commerciaux ne soient vendus à l'insu de W \_\_\_\_\_ Sàrl (R. 58 p. 22 ; R. 77 p. 224). Quant à la bonne marche des affaires du cabinet, elle n'était pas assurée, pas plus que n'était fournie une quelconque garantie quant au matériel repris, autre que la garantie extérieure (R. 6 p. 177).

**2.3.2** Le même jour, un contrat de bail portant sur les locaux utilisés pour exploiter le cabinet dentaire a été conclu entre le D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_ et W \_\_\_\_\_ Sàrl (pièce 4 p. 21 ss et pièce 12 p. 57 ss).

Ce contrat, conclu dès le 1<sup>er</sup> mai 2017 pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement de 12 mois en 12 mois, avec un préavis de résiliation de 6 mois, fixait le loyer, charges comprises, à 4'000 fr. par mois (all. 2 et 3 p. 2 et all. 35 p. 46, admis).

Si l'on en croit les dires du D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_, que rien au dossier ne vient confirmer, ce loyer s'élevait à 5'900 fr. par mois en 1991 (R. 10 p. 178).

Il semble qu'un état des lieux ait été effectué (R. 74 p. 224 ; R. 53 p. 403), mais aucun document écrit l'attestant n'a été versé en cause.

Les locaux objet du contrat de bail ont une surface totale de 190 m<sup>2</sup> et comprennent quatre salles de traitements, une salle de stérilisation, une salle de radiologie, un local annexe, une grande salle d'attente, un très grand bureau/salle de conférence, une salle de douche, un WC, une grande réception, deux caves et des places de parc intérieures (R. 7 p. 178). Ils datent du début des années 1990 (cf. informations recueillies par l'expert, ch. 06 de son rapport p. 258) et n'ont jamais fait l'objet de rénovation, selon ce que soutient le D<sup>r</sup> C \_\_\_\_\_, représentant de W \_\_\_\_\_ Sàrl entendu en procédure (R. 11 p. 399). Bien que ce dernier prétende avoir évoqué la vétusté des locaux lorsqu'il travaillait pour E \_\_\_\_\_ SA - ce que le D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_ conteste avec véhémence, soutenant au contraire que l'intéressé rêvait d'exercer dans "un cabinet aussi beau" -, il admet n'avoir émis aucune réserve sur leur état lors de la conclusion du contrat de bail pour le compte de W \_\_\_\_\_ Sàrl (R. 5 p. 177 ; R. 51 et 52 p. 403).

**2.4** Le 7 février 2018, cette dernière a signalé au D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_ une série de défauts qu'elle entendait voir réparer, parmi lesquels une prise électrique qui se trouvait dans le local de stérilisation et qui avait brûlé avant la reprise des locaux (pièce 5 p. 23 ss).

Sa demande étant restée sans suite, elle a procédé à la consignation des loyers dès le mois de mars 2018 (pièce 6 p. 26 ss, pièce 7 p. 28 ss et pièce 8 p. 31).

**2.4.1** Parmi les défauts signalés, certains ne sont plus litigieux, le juge de district les ayant admis, sans que cela ne soit contesté en appel.

Les défauts en question ont trait à l'éclairage du bureau du D<sup>r</sup> C \_\_\_\_\_, qui ne fonctionne pas correctement, aux lames du faux plafond du cabinet, qui ne sont pas toutes droites et alignées, aux stores électriques du cabinet 1, du cabinet 4 et de la salle

d'attente, qui sont soit inutilisables, soit défectueux, aux toilettes du cabinet, qui sont envahis d'odeurs de cuisine, et, d'une manière plus générale, au système de ventilation, qui présente des dysfonctionnements, notamment en lien avec la régulation de la température local par local, et qui nécessite un nettoyage des gaines et des équipements terminaux. Il n'y a pas lieu d'y revenir, les parties étant renvoyées aux considérations du premier juge sur ces points (cf. décision querellée consid. 3.2.3, consid. 3.3.2 et consid. 4.2.1).

**2.4.2** W \_\_\_\_\_ Sàrl invoque l'existence d'autres défauts entachant les locaux remis à bail, qui, pour divers motifs, n'ont pas été retenus par le magistrat précité.

**2.4.2.1** Il s'agit, en premier lieu, de la prise triple de la salle de stérilisation qui, selon cette dernière, "fonctionne mal et fait sauter les plombs" et qui n'a pas été prise en compte par le juge intimé dans la liste des défauts affectant les locaux (cf. déclaration d'appel § B.1.a).

Dans son écriture introductive d'instance, W \_\_\_\_\_ Sàrl a fait état d'une prise électrique se trouvant dans le local de stérilisation et qui avait brûlé en 2016, sans jamais avoir été réparée, laquelle posait problème du fait que la chaîne de stérilisation était cassée (all. 8 et 9 p. 2). En soutien de ses allégations, elle a versé en cause une photographie de la prise en question (pièce 9 p. 33). C'est également ce défaut qu'elle a invoqué dans sa lettre du 7 février 2018 à l'appui de sa menace de consignation de loyer. Elle ne s'est jamais prévalu de ce qu'une autre prise que celle qui avait brûlé aurait été défectueuse dans ce local.

Ce n'est qu'au cours de l'inspection des lieux qui s'est tenue le 28 janvier 2020, que ce défaut a été invoqué pour la première fois. Il ressort en effet du procès-verbal tenu à cette occasion (cf. p. 215 et 216), que, invitée à montrer la prise qui posait problème dans le local de stérilisation, l'employée de W \_\_\_\_\_ Sàrl a désigné une prise triple qui, selon ses dires, faisait sauter les plombs de l'ensemble du cabinet lorsqu'il y avait trop de tension et qui obligeait, par conséquent, à entreposer la machine de stérilisation dans un ordre différent de celui du protocole habituel en cette matière. Il apparaît toutefois, à la lecture de ce même procès-verbal, que le juge qui a procédé à cette vision locale a aussitôt relevé l'absence de correspondance entre la prise désignée par l'intéressée et celle figurant sur la photographie versée en cause à l'appui des allégués de W \_\_\_\_\_ Sàrl et a précisé qu'il n'y avait pas, dans cette pièce, de prise qui avait brûlé. A réception de ce document, qui lui a été notifié le lendemain, W \_\_\_\_\_ Sàrl

ne s'est pas prévalué, à titre de faits nouveaux, du défaut découlant de cette prise triple découverte lors de la visite des locaux litigieux.

Quant à la prise qui avait brûlé, le représentant de W \_\_\_\_\_ Sàrl a admis, lorsqu'il a été entendu en procédure en qualité de partie, qu'elle avait été réparée en 2018 ou en 2019 (R. 13 p. 399 et R 71 à 74 p. 406). Le juge de première instance en a tiré l'inférence que le problème n'était plus actuel (cf. décision querellée consid. 3.2.2 p. 9). Ce point n'est pas remis en cause en appel, à raison d'ailleurs, l'inspection des lieux effectuée en 2020 ayant confirmé qu'il n'y avait aucune prise de ce type dans le local de stérilisation. Il n'y a donc pas à discuter plus avant de cette question, qui ne fait plus débat dans le cadre de la présente procédure.

**2.4.2.2** S'agissant des dégâts d'eau, W \_\_\_\_\_ Sàrl estime, en se fondant principalement sur le témoignage de H \_\_\_\_\_, qu'ils ont été établis, contrairement à ce qu'a retenu, selon elle, le juge de district (cf. déclaration d'appel § B.1.b).

Une lecture attentive de la décision querellée permet toutefois de se convaincre que ce ne sont pas les dégâts d'eau qui ont été considérés comme non établis par le magistrat précité, mais bien la détérioration d'une machine à la suite du dégât d'eau survenu dans le cabinet le 8 septembre 2017 (cf. décision querellée consid. 3.2.3 p. 11 et consid. 4.2.1 2<sup>ème</sup> § p. 18), au motif que H \_\_\_\_\_, qui n'avait pas personnellement constaté les dégâts, n'était en mesure d'indiquer ni le type de machine endommagée, ni le lieu de situation de celle-ci, pas plus que celui où le dégât d'eau s'était produit (cf. décision querellée consid 3.2.3 2<sup>ème</sup> § p. 9). Or, W \_\_\_\_\_ Sàrl n'élève aucune critique sur cette appréciation. Elle se contente de relever que le témoin précité avait affirmé que l'attention du représentant du D' B \_\_\_\_\_ avait été attirée sur le fait qu'une machine pour stériliser était défectueuse (R. 46 p. 219), de même que sur la survenance d'un dégât d'eau, lequel avait bien endommagé une machine (R. 52 et R. 53 p. 220). Ce faisant, elle ne s'attache nullement à démontrer en quoi il était erroné de retenir que le témoignage de H \_\_\_\_\_ ne permettait de déterminer ni le type de machine endommagée, ni son lieu de situation, pas plus que celui où le dégât d'eau s'était produit. Pareille critique ne satisfait nullement les conditions de motivation rappelées ci-avant (cf. consid. 1.5), en sorte qu'elle est irrecevable.

En tout état de cause, même recevable, elle ne pourrait être que rejetée. Il ressort de l'interrogatoire du représentant de W \_\_\_\_\_ Sàrl qu'en 2017, il y a eu deux dégâts d'eau, l'un à l'intérieur du cabinet dentaire et l'autre dans un local technique (R. 24 p. 400) et que l'installation endommagée lors de l'incident dont il est question dans la présente

procédure concernait probablement un compresseur qui se situait dans le local technique (R. 57 p. 404). Ces déclarations rejoignent celles du D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_, à savoir qu'il y a bel et bien eu deux dégâts d'eau, le premier, survenu dans un local technique, qui a endommagé un compresseur, et le deuxième, survenu dans le cabinet, qui n'a provoqué aucun dommage à une quelconque machine (R. 3 p. 176 et 177). Selon ce dernier, le local technique appartient à la copropriété, qui en a assumé les conséquences. Si rien au dossier ne vient confirmer cette dernière assertion, rien non plus ne permet de dire que le local technique mentionné par les parties est celui du cabinet dentaire remis à bail. En effet, le juge intimé, qui a procédé à une inspection de ces locaux, n'a pas constaté la présence d'un tel appareil dans le local technique du cabinet dentaire et l'employée de W \_\_\_\_\_ Sàrl, qui a assisté à cette vision locale pour le compte de son employeur, n'a pas été en mesure d'indiquer quelle machine avait été endommagée (cf. PV de l'audience du 28 janvier 2020 p. 216).

Force est donc de constater que, si l'existence de dégâts d'eau est bien établie, la détérioration d'une machine à la suite de celui survenu dans le cabinet le 8 septembre 2017 ne l'est pas du tout, comme l'a justement retenu le juge intimé.

**2.4.2.3** Pour ce qui est des cartes de parking et des clés du cabinet, W \_\_\_\_\_ Sàrl, qui prétend que l'ensemble de ces objets ne lui ont pas été remis lors de la prise de possession des locaux, se prévaut une nouvelle fois du témoignage de H \_\_\_\_\_ pour soutenir qu'aucun inventaire n'a été dressé à cette occasion, ce qui, à bien la comprendre, n'aurait pas été retenu, à tort, par le juge intimé (cf. déclaration d'appel § B.1.c).

Là encore, une lecture scrupuleuse de la décision attaquée démontre que ce n'est pas l'inexistence d'un inventaire qui a été considérée comme non établie par le magistrat précité, mais bien l'allégué selon lequel l'ensemble des cartes de parking et des clés du cabinet ne lui ont pas été remises, les témoins entendus ayant attesté soit de la remise des clés par certains des bénéficiaires, tel le représentant du D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_, soit de l'absence de possession de doubles (cf. décision querellée consid. 3.2.3 1<sup>er</sup> § p. 10, consid. 3.2.3 p. 11 et consid. 4.2.1 3<sup>ème</sup> § p. 18). Or, W \_\_\_\_\_ Sàrl n'élève aucun reproche à l'encontre de cette analyse, qu'elle se garde d'ailleurs bien de désigner dans sa déclaration d'appel. Elle se borne à mentionner que le D<sup>r</sup> C \_\_\_\_\_, lors de son interrogatoire en qualité de partie, a expliqué, exemples à l'appui, les raisons pour lesquelles il soutient que l'ensemble de ces objets ne lui ont pas été remis, et à voir dans le fait qu'il a été demandé un jour au concierge de l'immeuble de pouvoir accéder à la cave, une preuve que des doublons de clés existent. Faute de discuter de manière

précise le raisonnement du premier juge, cette critique, qui ne répond pas plus aux exigences de motivation de l'appel rappelées ci-avant que celle relative aux dégâts d'eau (cf. consid. 2.3.2.2), est irrecevable.

Même recevable, la juge de céans n'aurait pu que constater, à l'instar de ce qu'a fait le juge de district, que rien au dossier ne vient attester de ce que W \_\_\_\_\_ Sàrl ne détient pas l'ensemble des cartes de parking et des clés du cabinet dentaire, si ce n'est les dires de son représentant, qu'il convient de prendre avec circonspection vu les intérêts en jeu. En particulier, aucun des témoins entendus n'a constaté que des tiers non autorisés en avaient la possession. Quant au concierge - dont rien ne permet de douter de la probité de ses déclarations - il a affirmé ne posséder ni de clé passe-partout, ni de double de la clé de la cave (R. 9 p. 378), en sorte qu'on ne peut rien déduire du fait qu'il aurait été approché par des tiers pour permettre l'accès à ce local. Il n'en va pas différemment de l'inexistence d'un inventaire tenu à l'occasion de l'entrée en possession des locaux remis à bail, l'absence d'un tel document ne préjugant en rien d'une remise partielle des cartes de parking et des clés du cabinet dentaire, comme semble le soutenir l'intéressée.

**2.4.2.4** En dernier lieu, W \_\_\_\_\_ Sàrl estime que tout ce qui, dans les locaux loués, n'a pas fait l'objet de rénovation depuis les années 1990 - soit, selon elle, les sols de la salle de stérilisation, de radiologie et de conférence ainsi que le sol de la réception, la peinture de la salle d'attente et la tapisserie de la salle de stérilisation - doit être considéré comme vétuste (cf. déclaration d'appel § B.1.d). Elle s'oppose ainsi au constat du juge intimé selon lequel, les locaux ayant été en partie rénovés, ils ne sauraient être ainsi qualifiés (cf. décision querellée consid. 4.2.1 2<sup>ème</sup> § p. 18).

Au cours de l'inspection des lieux, l'attention du juge a notamment été attirée sur les éléments qui avaient fait l'objet de rénovation et sur ceux qui ne l'avaient pas été. Parmi ces derniers, seuls le sol lino et la tapisserie de la salle de stérilisation ont été mentionnés comme étant d'origine. Or, selon le procès-verbal tenu à cette occasion, il n'a été constaté aucune marque particulière sur la tapisserie de cette pièce et rien n'a été signalé s'agissant de son sol. On peut déduire de cette absence de remarque, ajouté au fait que, contrairement à d'autres pièces, ce linoleum n'a pas été recouvert d'un nouveau revêtement, que le sol de la salle de stérilisation n'était pas particulièrement dégradé. Le même constat s'impose pour les autres sols, en marbre selon les observations faites lors de la vision locale, pour lesquels aucune remarque n'a été faite, ce qui à l'évidence n'aurait pas été le cas s'ils avaient été abîmés. Au vu de ce qui précède, c'est à raison que le premier juge s'est refusé de considérer que ces sols et la tapisserie de la salle de

stérilisation étaient vétustes, soit qu'ils n'étaient plus en bon état, voire délabrés et détériorés, selon la définition française de cet adjectif (cf. dictionnaire Le Robert).

Autre est la question de savoir si l'état des aménagements considérés n'en constitue pas moins un défaut au sens du droit du bail, question juridique qui sera examinée ci-dessous (cf. sur ce point JEANNIN, op. cit., n. 1089 p. 391).

**2.5** Dès l'automne 2017, le D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_ a informé W \_\_\_\_\_ Sàrl de sa volonté de récupérer les effets personnels qu'il avait laissés dans les locaux remis à bail (all. 61 p. 49, admis ; pièce 17 p. 70 et pièce 18 p. 71 ; R. 29 p. 181), sans succès s'agissant de ses diplômes, de la thèse qu'il a écrite en 1996, de ses classeurs de cours, des livres dédiés par ses professeurs, des classeurs contenant les plans de ses cabinets dentaires de A \_\_\_\_\_ et de I \_\_\_\_\_, de sa comptabilité ainsi que des tableaux de ses grands-parents, ce qui n'est pas contesté en appel.

Les parties sont donc renvoyées aux considérations du premier juge sur ces questions (cf. décision querellée consid. 3.4.3 p. 13 et 14).

### **III. Considérant en droit**

**3.** Il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux qui présentent un certain nombre de défauts.

**3.1** Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, les règles des articles 259a à 259i CO, relatives aux défauts survenus en cours de bail, sont applicables (art. 258 al. 3 let. a CO). Le locataire peut notamment exiger du bailleur une remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO), qu'il peut, en outre, consigner (art. 259a al. 2 CO).

Les conditions d'exercice des droits découlant de la garantie des défauts de la chose louée, en particulier ceux découlant du droit à la remise en état de la chose louée ainsi que du droit à la réduction du loyer, ont été correctement exposées dans le jugement de première instance, si bien qu'il suffit d'y renvoyer (cf. décision querellée consid. 4.1.1 à 4.1.3 p. 15 à 17).

On ajoutera ce qui suit.

## **3.2**

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

Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'attitude du locataire lors de la remise des locaux (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références ; pour une casuistique, cf. LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, n. 1.5 p. 259 ss et les références des notes de bas de page n. 24 et n. 33). Ainsi, le locataire d'un appartement ancien et bon marché devra admettre certains défauts "esthétiques", mais ne sera pas tenu, en revanche, d'y souffrir des moisissures sur les parois ou des tapisseries déchirées. De même, et selon les circonstances, on peut déduire de l'attitude d'un locataire qui ne réagit pas lors de l'état des lieux d'entrée, ou immédiatement après, que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat. S'il subsiste un doute quant à l'état dans lequel le bailleur était tenu de remettre les locaux au locataire, l'absence de réaction de la part de ce dernier lors de l'état des lieux d'entrée peut être interprétée, avec d'autres indices, comme la reconnaissance d'un état conforme à l'usage convenu (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, n. 1.11 p. 282 et les références des notes de bas de page n. 25).

**3.2.2** Conformément à la règle générale de l'article 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'article 259a CO, qu'il invoque, de même que de prouver que le bailleur a eu connaissance du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.2 et les références ; JEANNIN, *op. cit.*, n. 1117 à 1118 p. 401 et 402).

La preuve du défaut suppose la preuve stricte de l'état réel de l'objet loué respectivement, de l'état convenu ou à défaut, de celui auquel le locataire pouvait raisonnablement s'attendre ; le même degré est requis pour la preuve que le bailleur a été informé de l'existence du défaut (JEANNIN, *op. cit.*, n. 1131 à 1132 p. 406 et 407).

**3.2.3** A l'instar du droit à la remise en état, le droit à la réduction du loyer prend naissance si l'objet loué est atteint d'un défaut et que le bailleur en est informé (art. 259d CO).

La réduction du loyer est proportionnelle au défaut ; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle ; la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 4.1 et l'arrêt cité).

Parmi les exemples de réduction de loyer tirés de la jurisprudence (pour une casuistique, cf. WEBER, Commentaire bâlois, 7<sup>ème</sup> éd. 2020, n. 7 ad art. 259d CO ; LCHAT/RUBLI, op. cit., n. 3.9 p. 316 ss ; AUBERT, *in* Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 67 ad art. 259d CO), on citera une réduction de 5 % du loyer en raison d'émanations occasionnelles de fumée restreignant l'usage d'une terrasse ou en raison de l'adaptation de l'installation électrique rendue nécessaire pour permettre l'usage sans risque d'un chauffage d'appoint, une réduction de 8 % en raison de l'absence de volets durant les mois où la luminosité rend cette absence problématique, de même qu'en raison de l'absence de protection contre le soleil de grandes surfaces vitrées ou de tâches d'eau et de tapisserie décollée dans un logement, une réduction de 15 % en raison d'une ventilation défectueuse dans une cuisine sans fenêtre et une réduction de 16 % pour une climatisation défectueuse.

**3.2.4** Dans les litiges instruits, comme en l'espèce, en procédure simplifiée, la maxime inquisitoire selon l'article 247 al. 2 CPC - ou maxime inquisitoire sociale - prévaut (cf. art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC). Dans ce cadre, le tribunal a l'obligation d'établir d'office les faits, laquelle comprend le devoir d'interpellation accru du juge découlant de l'article 247 al. 1 CPC, disposition qui, formellement, s'applique à l'ensemble des causes soumises à la procédure simplifiée (SCHWEIZER, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 6 ad art. 153 CPC ; TAPPY, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 4, 16 et 21 ad art. 247 CPC). Celui-ci doit venir en aide aux parties et les amener, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner leurs moyens de preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 5.3 et l'arrêt cité). En outre, le juge doit tenir compte des faits exorbitants, à savoir les faits pertinents qui n'ont pas été

allégués, mais qui ressortent de l'instruction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.2 et les arrêts cités). De plus, s'il a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, il peut ordonner d'office leur administration (cf. art. 153 al. 1 CPC ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 et l'arrêt cité). Quant aux parties, elles peuvent alléguer des faits nouveaux sans restriction jusqu'à la fin des débats (art. 229 al. 3 CPC ; JEANNIN, op. cit., n. 152 p. 57 et n.1105 p. 39).

La maxime inquisitoire sociale et le devoir d'interpellation accru du juge ne s'appliquent qu'en première instance et concernent avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques. Ils n'ont qu'une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat, le juge pouvant présupposer que ce dernier a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes (ATF 141 III 569 précité ; plus récemment, arrêt du Tribunal fédéral 5D\_17/2020 du 16 avril 2020 consid. 4.2 et les références).

**4.** L'appelante reproche au juge de première instance de n'avoir retenu, à l'appui de sa condamnation à remettre en état la chose louée, qu'une partie des défauts invoqués, alors que les locaux remis à bail souffrent encore d'autres défauts, qui nécessitent eux aussi une remise en état.

**4.1** Aux termes de la décision du 15 novembre 2023, la partie appelée a été condamnée à remettre en état les locaux loués en procédant à la réfection du système d'éclairage, des faux plafonds, des stores électriques et du système de ventilation, lequel devait également faire l'objet d'un nettoyage (cf. décision querellée consid. 4.2.1 *in fine* p. 20), seuls défauts des locaux remis à bail retenus par le magistrat intimé.

Cette condamnation n'est remise en cause par aucune des parties à la présente procédure d'appel. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir, les parties étant renvoyées aux considérations du premier juge sur ces questions.

**4.2** Reste à examiner si, comme le voudrait l'appelante, les appelés doivent également être condamnés à remettre en état les autres défauts allégués en appel.

**4.2.1** En l'occurrence, il a été arrêté, en fait, que l'appelante n'est pas parvenue à établir qu'une machine a été détériorée à la suite d'un dégât d'eau survenu le 8 septembre 2017 (cf. consid. 2.4.2.2 ci-dessus), pas plus qu'elle n'a réussi à démontrer qu'elle n'avait pas été mise en possession de l'ensemble des cartes du parking ou des clés du cabinet (cf.

consid. 2.4.2.3 ci-dessus). La preuve de l'existence de ces défauts n'ayant pas été rapportée, le droit de l'intéressée à leur réparation ne peut qu'être dénié.

#### **4.2.2** Il n'en va pas différemment de la prise triple de la salle de stérilisation.

Bien que non invoquée dans les écritures de l'appelante, l'existence de cette prise ressort clairement de l'inspection des locaux litigieux auquel il a été procédé en cours de procédure. Elle doit donc, en vertu du principe de la maxime inquisitoire sociale applicable en l'espèce, être prise en compte, dès lors qu'elle est potentiellement pertinente pour déduire le droit de l'appelante à la réparation des défauts des locaux remis à bail. Encore faut-il que le défaut invoqué en lien avec cette prise - plombs de l'ensemble du cabinet qui sautent lorsqu'il y a trop de tension, obligeant d'entreposer la machine de stérilisation dans un autre ordre que celui prôné par le protocole habituel en la matière -, de même que la connaissance de ce défaut par les appelés soient établis pour que ce droit lui soit reconnu. Il est douteux que les seules déclarations de l'employée de l'appelante au cours de cette vision locale, même corroborées en procédure par les dires du représentant de cette dernière (cf. R. 13 et 14 p. 399), suffisent à apporter la preuve stricte du défaut avancé, l'intéressée n'ayant pas jugé utile de le faire formellement constater par le juge qui a effectué l'inspection des locaux, quand bien même il lui aurait été aisé de requérir un tel constat au cours de cette séance. En tout état de cause, il manque au dossier la preuve que la présence de ce défaut a été portée à la connaissance du bailleur. Dans la lettre qu'elle lui a adressé le 7 février 2018, l'appelante a bien fait état d'une prise électrique qui se trouvait dans le local de stérilisation, mais elle s'est plainte de ce qu'elle avait brûlé en 2016, sans jamais avoir été réparée, ce qui posait un problème dans la chaîne de stérilisation. A aucun moment elle n'a fait valoir qu'une autre prise que celle qui avait brûlé aurait été défectueuse dans ce local. Or, il a été circonscrit, en fait (cf. consid. 2.4.2.1 ci-dessus), que cette prise, effectivement signalée comme défectueuse, parce que brûlée, ne correspond pas à la prise triple désignée par l'employée qui a participé à la vision locale et qui est invoquée dans la présente procédure à l'appui de la demande de remise en état des locaux, ce que le juge qui a procédé à l'inspection des lieux a on ne peut plus clairement mentionné dans son procès-verbal. Le défaut affectant cette prise triple n'a donc jamais été signalé au bailleur. Il ne l'a même pas été à réception du document précité, l'appelante n'ayant pas allégué, à titre de faits nouveaux, la désignation de ce défaut au cours la visite des locaux litigieux, ce qu'elle avait tout loisir de faire jusqu'à la fin des débats, compte tenu de la maxime inquisitoire sociale applicable à la présente cause. Faute d'avoir informé les appelés de l'existence du défaut affectant la prise triple du local de stérilisation, le

droit de l'appelante à son élimination, pour peu que l'on puisse considérer le défaut comme établi, ne peut de toute façon que lui être dénié, là aussi.

**4.2.3** Reste à déterminer si les éléments des locaux litigieux qui n'ont pas fait l'objet de rénovation, tels certains sols, la peinture de la salle d'attente et la tapisserie de la salle de stérilisation, constituent des défauts de la chose louée, comme le soutient l'appelante.

Il a été retenu, en fait, que ces derniers, bien que n'ayant pas été rafraîchis, n'en étaient pas pour autant vétustes, l'inspection des lieux n'ayant mis en évidence ni le délabrement et la détérioration de ces aménagements, ni même leur mauvais état (cf. consid. 2.4.2.4 ci-dessus). Ils constituent, tout au plus, des défauts "esthétiques", qui ne donnent pas droit à leur remise en état, au vu des circonstances du cas d'espèce. En effet, l'appelante a loué des locaux commerciaux anciens, qu'elle savait ne pas avoir été rénovés, pour un prix on ne peut plus correct, en sorte qu'elle se doit d'admettre ce genre de défauts, tant il est vrai qu'il est tout à fait possible de louer, en connaissance de cause, des locaux qui n'ont pas été rénovés (cf. sur ce point JEANNIN, op. cit., n. 1093 p. 393).

A supposer qu'il existât un doute quant à l'état dans lequel la partie appelée était tenue de remettre les locaux à l'appelante - le représentant de cette dernière ayant prétendu, lors de son interrogatoire, avoir signalé la vétusté des locaux et avoir obtenu des promesses de réparation dès que l'argent de la vente des actifs de E \_\_\_\_\_ SA serait versé (cf. R. 51 et R. 52 p. 8) -, l'absence de toute réserve dans le contrat de bail portant sur ces locaux qu'elle connaissait pourtant bien - son représentant y ayant œuvré plusieurs semaines avant la conclusion du contrat -, puis l'absence de réaction lors de l'état des lieux d'entrée, de même que pendant un certain nombre de mois après l'entrée en possession des locaux, doivent être interprétés comme la reconnaissance que l'état de l'objet remis à bail était conforme à l'usage convenu, contrairement à ce que tente de soutenir, pour les besoins de la cause, l'appelante.

Il suit de ce qui précède que les éléments des locaux litigieux qui n'ont pas fait l'objet de rénovation ne constituent nullement des défauts qui ouvrent le droit de l'appelante à leur remise en état.

**4.3** Les griefs de l'appelante étant rejetés, l'ordre - non contesté en appel - donné par le premier juge aux défendeurs de procéder à la remise en état des locaux loués en procédant à la seule réfection du système d'éclairage, des faux plafonds, des stores électriques et du système de ventilation, celui-ci devant par ailleurs faire l'objet d'un nettoyage, doit ainsi être purement et simplement confirmé céans.

**5.** L'appelante se plaint encore de la réduction de loyer qui lui a été octroyée par le juge de première instance. Elle estime que le montant de 200 fr. par mois, soit 5 % du loyer, jusqu'à l'élimination définitive des défauts énumérés ci-avant est insuffisant et qu'un montant de 500 fr. par mois, soit 12.5 % du loyer, tiendrait mieux compte de l'ampleur des défauts affectant les locaux remis à bail.

**5.1** Selon le juge intimé, dont l'opinion sur cette question n'est pas critiquée en appel, les défauts retenus affectent non seulement l'esthétique du cabinet, mais également son utilisation. En particulier, il a relevé que, outre le dégât d'image, le dysfonctionnement des stores, qui causait une surchauffe dans les pièces en été et qui posait problème au niveau de l'intimité des patients et de la maîtrise des teintes utilisées, était handicapant tant pour le praticien que pour le patient, ce qui, ajouté au dysfonctionnement du système de régulation de la température local par local, nuisait à l'utilisation des locaux commerciaux telle que prévue, même s'ils ne l'excluaient pas ni ne l'entravaient considérablement (cf. décision querellée consid. 4.2.2 p. 21).

La juge de céans se rallie totalement à cette analyse convaincante des conséquences des nuisances tant techniques qu'esthétiques induites par les défauts constatés sur la réduction de l'usage des locaux remis à bail.

## **5.2**

**5.2.1** Il n'en va pas de même de l'appréciation en équité qu'a faite le magistrat précité de l'atteinte aux intérêts de l'appelante sur son droit à la réduction proportionnelle du loyer.

Celui-ci a tenu compte, dans sa détermination de la quotité de la réduction à 5%, du prix relativement bas du loyer. Or, cet élément a déjà été pris en considération pour nier à l'appelante le droit d'obtenir la remise en état de certains sols, de la peinture de la salle d'attente et de la tapisserie de la salle de stérilisation, qui, bien que n'ayant pas été rafraîchis, n'en ont pas pour autant été considérés comme vétustes (cf. consid. 4.2.3 ci-dessus). Il ne saurait lui être opposé une nouvelle fois, lorsqu'il s'agit d'examiner la réduction du loyer auquel elle a droit au vu des inconvénients rappelés ci-dessus. Ceux-ci non seulement nuisent à l'utilisation des locaux commerciaux telle que prévue en ce qu'ils ont trait aux stores électriques et au système d'éclairage et de ventilation, mais provoquent un dégât d'image, ce qui est toujours problématique lorsque l'on exerce une activité commerciale, qui plus est dans un domaine aussi sensible que le domaine médical. Une appréciation en équité, en particulier fondée sur la pratique des tribunaux, dont celle qui a conduit à une réduction de 8 % en raison de l'absence de volets et de

15 %, respectivement 16 %, pour une ventilation ou une climatisation défectueuse - toutes nuisances subies par l'appelante, en sus des problèmes d'éclairage et de faux plafonds - amène la juge de céans à considérer que la réduction de loyer accordée à hauteur de 5 % ne tient pas suffisamment compte de l'ensemble des désagréments éprouvés, alors que la réduction de 12,5 % requise par l'appelante reste dans la fourchette acceptable, au vu de la pratique des tribunaux.

Dans cette mesure, le moyen soulevé par cette dernière est fondé et le jugement de première instance est modifié en conséquence.

**5.2.2** Compte tenu du loyer fixé à 4'000 fr. par mois, la réduction s'élève ainsi à 500 fr. par mois.

Elle est admise avec effet dès le 1<sup>er</sup> mars 2018, comme retenu par le premier juge, sans que cette question ne soit disputée en appel (cf. décision querellée consid. 4.2.2 *in fine* p. 21).

**6.** Le principe de la validité de la consignation du loyer opérée par l'appelante, pas plus que celui de la libération en faveur de chaque partie du montant qui lui revient ne sont litigieuses céans. Il n'en va pas différemment de la réalisation des conditions de l'action en restitution des objets personnels du Dr B \_\_\_\_\_. Les parties sont par conséquent renvoyées aux considérations du premier juge sur ces questions (cf. décision querellée consid. 4.2.3 p. 21 et 22 et consid. 5.2 p. 23 et 24).

Seuls doivent être revus les montants que la Banque Cantonale du Valais, en sa qualité d'office de consignation, est tenue de libérer en faveur de chaque partie. Considérant la réduction de loyer à concurrence de 500 fr. par mois accordée depuis le 1<sup>er</sup> mars 2018, la réduction mensuelle pour la période de mars 2018 à octobre 2025 compris (92 mois x 500 fr.) s'élève à 46'000 francs. Ordre est donc donné à l'établissement bancaire précité de libérer ce montant en faveur de l'appelante, le solde du compte de consignation n° xxxx devant être libéré en faveur des appelés.

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

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

En l'occurrence, la seule admission de la réduction de loyer telle que sollicitée ne justifie pas de revoir la répartition des frais de première instance arrêtée par le premier juge. En effet, la demanderesse a certes obtenu la réparation des défauts de la chose louée, quoique dans une ampleur moindre que celle demandée, de même que la réduction du loyer dans la mesure sollicitée. Elle a toutefois succombé en ce qu'elle s'est opposée, sans succès, tant à la restitution des objets ayant appartenu au Dr B \_\_\_\_\_, qu'à la libération des montants consignés en faveur des défendeurs.

Au vu de ces éléments, les frais de procédure - dont le montant, arrêté à 13'850 fr. par le premier juge, n'est pas contesté en appel - sont mis à la charge des parties à raison de moitié chacune. Compte tenu des avances effectuées, soit 12'650 fr. par la demanderesse et 1'200 fr. par les défendeurs, les frais sont prélevés sur celles-ci, à charge pour les défendeurs de rembourser à la demanderesse un montant de 5'725 fr. à titre de remboursement partiel de son avance. Quant aux dépens, ils sont compensés.

**7.2** A l'instar de ce qui prévaut en première instance, les frais de seconde instance sont également répartis selon le sort de la procédure en fonction de ce qui reste litigieux au stade de l'appel (art. 106 al. 2 CPC).

En l'occurrence, l'appelante voit ses prétentions n'être allouées qu'à hauteur de la réduction du loyer demandée. Elle échoue par contre à faire reconnaître de plus amples défauts de la chose louée que ceux retenus par le premier juge. Par conséquent, il se justifie là aussi de répartir les frais de seconde instance par moitié à charge de chaque partie, lesquelles conservent leurs propres frais d'intervention.

L'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance, et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Eu égard à la valeur litigieuse, au degré de difficulté usuel de la cause, ainsi qu'aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 2'700 fr. (art. 16 et 19 LTar), dont 1'350 fr. à la charge de l'appelante et 1'350 fr. à la charge des appelés. Ce montant est prélevé sur l'avance de 4'000 fr. faite par l'appelante, en sorte que les appelés lui verseront le montant de 1'350 fr. à titre de remboursement d'avance, le solde, par 1'300 fr., lui étant restitué par le greffe du tribunal.

Par ces motifs,

### **Prononce**

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

1. Ordre est donné à X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ de procéder à la remise en état des locaux loués, en mettant en œuvre la réfection du système d'éclairage, des faux plafonds, des stores électriques et du système de ventilation, celui-ci devant par ailleurs faire l'objet d'un nettoyage.
2. Il est accordé à W \_\_\_\_\_ Sàrl une réduction de 500 fr. par mois sur le loyer net, du 1<sup>er</sup> mars 2018 jusqu'à l'élimination définitive des défauts mentionnés sous ch. 1 ci-dessus.
3. Il est constaté la validité de la consignation des loyers effectuée par W \_\_\_\_\_ Sàrl auprès de la Banque cantonale du Valais.
4. Ordre est donné à la Banque Cantonale du Valais de libérer en faveur de W \_\_\_\_\_ Sàrl un montant de 46'000 fr. correspondant à la réduction de loyer de 12,5 % pour la période de mars 2018 à octobre 2025 compris, le solde du compte de consignation n° xxxx étant libéré en faveur de X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_.
5. Ordre est donné à W \_\_\_\_\_ Sàrl de restituer à X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ les diplômes du D<sup>r</sup> B \_\_\_\_\_, la thèse écrite par celui-ci en 1996, ses classeurs de cours, les livres dédicacés par ses professeurs, les classeurs contenant les plans des cabinets de A \_\_\_\_\_ et de D \_\_\_\_\_, sa comptabilité ainsi que les tableaux de ses grands-parents.
6. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.
7. Les frais, arrêtés à 16'550 fr. (première instance : 13'850 fr. ; appel : 2'700 fr.), sont mis à la charge des parties par moitié chacune.
8. X \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ verseront à W \_\_\_\_\_ Sàrl un montant de 7'075 fr. (5'725 fr. + 1'350 fr.) à titre de remboursement partiel de ses avances.
9. Chaque partie supporte ses propres frais d'intervention.

Sion, le 24 septembre 2025