

C1 24 112

ARRÊT DU 16 AVRIL 2026

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile I**

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

en la cause

X _____, demanderesse et appelante, représentée par Maître Christelle Bonvin, avocate à Sierre

contre

Y _____, défenderesse et appelée, représentée par Maître Mylène Cina, avocate à Sierre

(action en annulation de la poursuite [art. 85a LP] ; résiliation extraordinaire du contrat [art. 259b CO] ; réduction du loyer en raison des défauts [art. 259a CO])

appel contre le jugement du juge du district de Sierre du 22 mai 2024 [SIE C1 23 216]

Faits

1.

1.1 Le 1^{er} février 2021, Y _____, en tant que bailleresse et X _____, en tant que locataire ont conclu un contrat dont l'objet était la location du « *Café-Restaurant A _____* », à B _____. Selon ce contrat, l'objet loué comprend les éléments suivants :

Kellergeschoss

- 1 Heizlokal mit Heizung und Waschmaschine
- 1 Keller Westseite mit Zugang Westseite
- 1 Keller Südostseite mit Kühlkammer «Unitech»
- 1 Tanklokal auf der Ostseite
- 1 Vorkeller mit Tiefkühlzelle

Erdgeschoss

- 1 Restaurant 46 Plätze
- 1 Speisesaal Ost-Süd mit 30 Plätzen
- 1 Speisesaal Nord-West mit 20 Plätzen
- 1 Herrentoilette
- 1 Damentoilette
- 1 Küche

1. Stock

Wohnung mit 3 Zimmer, 1 Küche und 1 Badezimmer mit WC

Dachgeschoss

- 4 Zimmer möbliert, 1 Badezimmer mit WC
- Waschmaschine V-Zug und Münzautomat

Parkplätze

- 11 Parkplätze

1.2 Le contrat prévoyait un loyer mensuel de 3500 fr. (42'000 fr. par année), payable mensuellement et d'avance, au plus tard le 5 du mois. Les charges (électricité, chauffage, eau chaude, eau, eaux usées, taxes déchets, taxes communales et redevances radio-télévision) étaient à la charge de la locataire.

1.3 Conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} mai 2021 au 30 avril 2026, le bail était renouvelable pour une durée de douze mois sauf résiliation avec préavis de six mois par courrier recommandé, le bailleur devant utiliser la formule officielle approuvée par le canton.

1.4 Il est admis que le loyer du mois de mai 2021 a été offert par la bailleresse en raison du nettoyage qui devait être effectué.

1.5 Le contrat indique que les locaux ont été acceptés par la locataire dans leur état, tels que vus et visités, et que les défauts survenant en cours de bail doivent être immédiatement portés à la connaissance du bailleur par lettre recommandée.

2. X _____ s'est plainte de problèmes liés à la présence de rats dans les locaux loués.

2.1 Le premier juge a tenu pour établi le fait que pendant les trois premiers mois du bail, en 2021, la locataire, aidée de son mari, avait lutté contre des rats qui se trouvaient déjà dans les locaux au moment où elle en avait pris possession et avait réussi à les éradiquer provisoirement, pendant un mois. La bailleuse avait pris en charge les frais liés aux produits répulsifs.

2.2 En octobre 2022, la locataire a signalé à sa bailleuse un second problème avec les rats.

2.2.1 Sur la base des déclarations des parties et du témoin entendu (époux de la locataire), ainsi que des pièces déposées en cause, le juge de district a retenu l'existence d'un faisceau d'indices convergents permettant d'établir la présence de rats dans les locaux loués. En revanche, l'importance du problème, sa cause, la provenance des rongeurs, ainsi que la ou les périodes précise(s) durant laquelle ou lesquelles le problème s'était manifesté n'étaient pas prouvés. Les doléances de la locataire reposaient essentiellement sur ses propres allégués et déclarations, mais n'étaient pas étayées par les preuves administrées.

2.2.2 X _____ conteste cette appréciation. Elle explique ne pas comprendre comment elle aurait pu mieux établir les faits qu'en constatant, avec un témoin, la provenance des rats et en les photographiant ni pour quelle raison le juge intimé a, arbitrairement selon elle, privilégié la version de la partie adverse. Elle relève également que le magistrat a omis de préciser un certain nombre de faits, soit que les rongeurs étaient présents notamment dans les locaux de stockage de la nourriture, qu'ils avaient également rongé les fils de la chaudière produisant un dysfonctionnement de celle-ci ainsi qu'une interruption de chauffage et que du répulsif avait été utilisé pendant toute la durée du bail.

2.2.3

2.2.3.1 On rappellera que, lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de

l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC ; fardeau de l'administration des preuves) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 149 III 105 consid. 5.1 ; 144 III 519 consid. 5.1). A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; arrêts 4A_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 ; 4A_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 6.1, non publié à l'ATF 144 III 519).

Le demandeur, qui supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un fait (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci, a évidemment toujours intérêt à l'alléguer lui-même, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à l'établir (ATF 143 III 1 consid. 4.1).

2.2.3.2 Les faits sur lesquels le demandeur fonde ses prétentions et qui doivent être allégués sont les faits pertinents (cf. art. 150 al. 1 CPC), c'est-à-dire les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de la règle de droit applicable dans le cas particulier (arrêt 4A_126/2019 du 17 février 2020 consid. 6.1.2 et les références).

Conformément à l'article 221 al. 1 let. d CPC, les allégations de fait doivent être contenues dans la demande. Cette disposition exige des allégations détaillées, qui doivent permettre de préciser les preuves offertes pour chaque fait (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n. 17 ad art. 221 CPC). Les faits pertinents allégués doivent en effet être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; 144 III 67 consid. 2.1 ; arrêt 4A_592/2024 du 1^{er} septembre 2025 consid. 4.1.2).

L'allégation globale d'un ensemble de faits par simple référence aux pièces produites n'est pas suffisante ; à plus forte raison, un ensemble de faits passé entièrement sous silence dans les mémoires, même s'il peut être reconstitué par l'étude des pièces, n'est pas valablement introduit dans le procès, et il est donc nouveau si une partie s'avise de s'en prévaloir en appel seulement. Un renvoi à des annexes à la demande pour

compléter les allégations de faits n'est admissible que très exceptionnellement et suppose notamment que les faits soient allégués dans leurs traits ou contours essentiels dans le mémoire lui-même (arrêts 4A_429/2019 du 13 novembre 2019 consid. 4.2 ; 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2).

Il n'y a pas de formalisme excessif à ne pas tenir compte de faits non allégués découlant de pièces produites, à la différence du cas d'une allégation pertinente mais un peu trop générale, que le juge pourrait être amené à faire préciser en vertu de son devoir d'interpellation selon l'article 247 al. 1 CPC et/ou l'article 56 CPC (arrêts 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.3 ; 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2).

2.3.3 En l'espèce, dans son mémoire-demande, X _____ a allégué qu'elle avait constaté dès le mois d'octobre 2022 la présence de rats dans le sous-sol de l'établissement qu'elle exploitait, que des rats morts avaient été photographiés dans la réserve où se situaient la chambre froide et le stock alimentaire, que des excréments avaient également été photographiés à cet endroit ainsi que dans tout le sous-sol, que les rats s'introduisaient dans le restaurant malgré l'utilisation de répulsifs, depuis la cave de la bailleresse, et qu'elle avait dû « immédiatement » fermer le restaurant sur recommandation du service d'hygiène (cf. all. 37 à 46, p. 7-8). Elle a proposé de prouver les faits allégués au moyen des pièces déposées, de l'interrogatoire des parties et de l'audition de son époux, offres qui ont été administrées par le juge de première instance. L'inspection des lieux a en revanche été refusée, notamment en raison du fait que la situation avait pu évoluer depuis les faits allégués dans la demande (p. 118).

Cela étant, l'on doit constater, avec le premier juge, que la demande est muette sur plusieurs éléments, pourtant pertinents dans le cadre de l'analyse d'une réduction de loyer pour cause de défauts (cf. *infra*, consid. 13.1 et 13.2). La période à laquelle la présence de rongeurs a été constatée n'est étonnement pas mentionnée, en dehors du mois d'octobre 2022, date à laquelle les photos figurant au dossier – non datées – auraient été prises. X _____ n'a pas davantage précisé jusqu'à quand la présence des rongeurs s'est manifestée ni d'ailleurs la période à laquelle l'établissement aurait été fermé. Comme l'a relevé de manière pertinente le magistrat intimé, cette fermeture n'est pas établie, mais repose sur les seuls allégués de X _____. On cherche également en vain dans le dossier la preuve de la recommandation du service d'hygiène mentionnée par la locataire. Qui plus est, cette dernière aurait facilement pu requérir l'audition d'autres témoins – hormis son époux – afin de prouver ses allégués, respectivement mandater un expert ou spécialiste qui aurait confirmé ses dires, notamment quant à l'étendue des dégâts causés. Dans son écriture d'appel, l'intéressée

se contente de renvoyer aux pièces déposées, ainsi qu'aux déclarations des parties et du témoin entendu, sans démontrer cependant en quoi ces éléments permettent de remettre en question la constatation à laquelle est parvenu le juge de district.

S'agissant des dégâts, X _____ a allégué que les rats avaient rongé les câbles de la chaudière (all. 50, p. 8 [contesté]), ce qui avait privé le restaurant d'eau chaude et de chauffage (all. 49, p. 8 [contesté]). Les moyens de preuves proposés à l'appui de ces allégués sont les pièces établies par l'intéressée elle-même ainsi que l'audition de son époux, de même que les échanges WhatsApp avec la bailleresse. Encore une fois, ces éléments sont cependant insuffisants à prouver les faits avancés, étant d'ailleurs précisé que les messages échangés entre la bailleresse et la locataire permettent de douter que l'arrêt de la chaudière ait pour origine les dégâts causés par les rats, dans la mesure où un message du 10 janvier 2023 mentionne une fuite d'eau au niveau de la chaudière (p. 53). Quoi qu'il en soit, X _____ ne démontre pas, dans son écriture d'appel, qu'elle a suffisamment prouvé en première instance, les dégâts causés à la chaudière, l'étendue de ceux-ci et leur origine ainsi que l'incidence de ceux-ci sur l'exploitation du restaurant. Elle ne précise pas que les températures mesurées étaient si faibles que l'ouverture de l'établissement était impossible, ni ne mentionne les conséquences des dégâts évoqués sur les autres parties des locaux loués (appartement et chambres). Elle se contente de renvoyer aux témoignages, aux photos, ainsi qu'aux mises en demeure envoyées à la bailleresse. Or, ces éléments, s'ils permettent certes, *a minima*, de retenir que les fils de la chaudière ont été rongés, sont insuffisants pour circonscrire l'ampleur des dégâts. On ne voit pas non plus en quoi l'inspection locale, refusée par le premier juge, aurait pallier le défaut d'allégation de la demande.

3. X _____ a allégué d'autres défauts : porte d'entrée laissant passer l'air, panne des radiateurs, panne de la chambre froide, panne des friteuses.

3.1 Le premier juge a considéré que les mesures prises pour remédier aux problèmes invoqués n'étaient – à l'exception du devis de l'entreprise C _____ – étayées par aucun des moyens de preuve administrés ou alors seulement de manière insuffisante. La gravité des problèmes et leurs conséquences concrètes ne ressortaient ni des allégués, ni des preuves administrées. En particulier, les frais de réparation/remplacement causés par les problèmes invoqués, leur prise charge, les pertes d'exploitation y relatives, ainsi que la durée et l'ampleur de la fermeture de l'établissement public en raison de la panne des radiateurs n'étaient pas établis.

3.2 X _____ conteste l'appréciation du premier juge et estime avoir satisfait à son devoir d'allégation. Pourtant, dans son écriture d'appel, elle se contente de renvoyer aux conversations WhatsApp avec la bailleresse, qui confirment, certes, que cette dernière a été avertie des différents problèmes rencontrés par la locataire. Cela étant, elle ne démontre pas avoir allégué et prouvé, en première instance, la gravité de ceux-ci et leur étendue. Elle ne précise en particulier pas quel allégué le premier juge aurait méconnu, en retenant que la durée et l'ampleur de la fermeture du restaurant n'ont pas été évoquées. Concernant la panne des radiateurs, X _____ a allégué que tous les radiateurs des chambres et des grande et petite salles du restaurant avaient cessé de fonctionner (all. 65), qu'il était impossible d'y rester « tant la température était basse » (all. 68) et que l'absence de chauffage l'avait empêché d'utiliser 80 % de la surface du restaurant durant quatre mois environ, soit jusqu'en février 2022 (all. 73 et 74). Elle a offert de prouver ces allégués contestés par la partie adverse, au moyen des extraits de conversation WhatsApp, de l'interrogatoire des parties et de l'audition de son époux. Force est de constater que X _____ ne dit aucun mot de l'absence de chauffage dans les autres locaux loués, soit l'appartement de trois pièces et que la fermeture – partielle apparemment – du restaurant n'est pas prouvée, ni d'ailleurs la durée de celle-ci.

S'agissant de la panne de chaudière, X _____ se contente également d'affirmer céans que l'installation a cessé de fonctionner le 10 janvier 2023 et que cette panne a perduré jusqu'à la résiliation du contrat, intervenue le 13 février 2023. Afin de prouver ses dires, elle renvoie une fois de plus aux messages échangés avec la propriétaire (cf. pièce 17, p. 50), lesquels attestent certes que la locataire s'est plainte d'un problème de chaudière auprès de la bailleresse. Cela étant, ces échanges ne sont pas propres à établir l'étendue de la panne, ainsi que les conséquences de celle-ci sur l'exploitation de l'établissement public. X _____ n'a ainsi pas apporté la preuve de l'arrêt de la chaudière et des conséquences de celui-ci s'agissant de l'usage des locaux remis à bail. Il en va de même des autres problèmes invoqués. La panne de la chambre froide n'est pas non plus documentée, par exemple par le rapport d'un technicien qui serait intervenu sur place. La durée de celle-ci n'est pas établie avec précision (« la réparation n'est intervenue que plus d'une semaine après la panne », cf. all. 81, p. 12). X _____ s'est également contentée d'alléguer que l'entier du stock avait été détruit, causant une perte d'exploitation, sans chiffrer celle-ci. S'agissant de la friteuse, il ressort des conversations WhatsApp que D _____ a averti la bailleresse le 28 août 2021 qu'un des deux bacs de celle-ci ne fonctionnait pas, rendant impossible la cuisson de frites pour quatre personnes en même temps (cf. p. 27). Y _____ a requis des

informations complémentaires, notamment sur le modèle de friteuse, qui lui ont été transmises le 7 septembre 2021. Le 12 suivant, le devis pour un nouvel appareil était fourni à la bailleresse, qui l'a commandé moins de dix jours plus tard (le 21 septembre). La livraison, initialement prévue en novembre, était possible fin octobre. Cependant, à cette période, le restaurant était fermé et la locataire et son époux absents à l'étranger (p. 81). Ainsi, la panne de l'un des deux bacs de la friteuse a duré environ un mois et demi.

Finalement, dans son écriture d'appel, X _____ ne revient pas sur le reproche qui lui a été fait par le premier juge de n'avoir pas non plus établi les frais de réparation ou remplacement liés aux différents problèmes invoqués.

En définitive, le Tribunal cantonal constate, avec le magistrat intimé, que les défauts allégués par X _____, leur cause et leur gravité, n'ont été ni suffisamment allégués, ni davantage établis par l'intéressée.

4. Par courrier du 10 février 2023, reçu le 13 suivant, X _____ a adressé à Y _____ une résiliation de bail avec effet immédiat. Cette résiliation n'a pas été contestée judiciairement.

5. Y _____ a refusé de procéder à l'état des lieux de sortie, malgré les propositions de la locataire, et n'a pas repris les clés.

6. Par commandement de payer du 23 août 2023, notifié le 30 août 2023, Y _____ a mis X _____ en poursuite pour les loyers de mai 2021 (3000 fr.), décembre 2022 (1000 fr.), janvier à août 2023 (8 x 3500 fr.). La poursuivie a formé opposition totale (p. 25). Par décision du 6 novembre 2023, le juge suppléant du Tribunal de Sierre a provisoirement levé l'opposition (p. 27-28).

7. Le 22 mai 2024, le juge du district de Sierre a prononcé le dispositif suivant :

1. Il est constaté que la résiliation du 10 février 2023 avec effet immédiat du contrat de bail commercial du 1^{er} février 2021 est inefficace.
2. L'action en annulation de la poursuite no xxxx (art. 85a LP) est très partiellement admise à concurrence de 3000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 mai 2021.

Pour le reste, la poursuite no xxxx est maintenue à concurrence de 29'000 fr. avec intérêt moratoire, au taux de 5 % l'an, sur les sommes respectives de 1'000 fr. dès le 6 décembre 2022, de 3'500 fr. dès le 6 janvier 2023, de 3'500 fr. dès le 6 mars 2023, de 3'500 fr. dès le 6 avril 2023, de 3'500 fr. dès le 6 mai 2023, de 3'500 fr. dès le 6 juin 2023, de 3'500 fr. dès le 6 juillet 2023, de 3'500 fr. dès le 6 avril août 2023.

3. Les frais de justice, par 2000 fr., sont mis à la charge de X _____.
4. X _____ versera à Y _____ la somme de 2000 fr. à titre de dépens.

X _____ a appelé de ce jugement le 7 juin 2024, concluant comme suit :

1. Le jugement du Tribunal de district de Sierre est annulé en ce sens que :
 - a. Il est constaté la résiliation avec effet immédiat au 10 février 2023 du bail unissant Madame X _____ à Madame Y _____.
 - b. L'action en annulation de la poursuite No xxxx est admise à concurrence de la totalité du montant soit Fr. 32'000.-.
2. Tous les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de Madame X _____ sont mis à charge de Madame Y _____.

Dans sa réponse du 9 septembre 2024, Y _____ a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

Considérant en droit

9.

9.1 Dans les affaires patrimoniales, la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC) est ouverte contre les décisions finales de première instance, 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).

En l'espèce, le prononcé entrepris est une action en annulation de la poursuite (cf. art. 85a LP), dont la valeur litigieuse a été arrêtée par le premier juge – sans être contesté par les parties sur ce point – à 32'000 francs.

9.2 Le jugement a été notifié à l'appelante le 4 janvier 2024. Remis à la poste le 23 janvier suivant, l'appel a été déposé en temps utile.

9.3 La cause (action en libération de dette) étant soumise à la procédure ordinaire (BRACONI, Commentaire romand, 2025, n. 10 ad art. 85a LP ; BOHNET, Actions civiles, vol. 1, 2025, § 68, n. 5 ; BRÖNNIMANN, Kurz Kommentar, 2025, n. 22 ad art. 85a LP ; BANGERT, Commentaire bâlois, 2021, n. 27 ad art. 85a LP) – et non à la procédure simplifiée pourtant appliquée en première instance –, la Cour de céans est compétente pour statuer (art. 5 al. 2 let. c *a contrario* LACPC).

9.4

9.4.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). 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).

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).

9.4.2 En l'espèce, l'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, en désignant précisément les passages du jugement qu'elle conteste. Elle invoque également une violation de l'article 259b let. a CO et reproche au premier juge d'avoir considéré que la résiliation dont elle se prévalait était inefficace. Son appel est ainsi recevable.

10.

10.1 Que la poursuite ait été frappée d'opposition ou non, le débiteur poursuivi peut agir en tout temps pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus, ou qu'un sursis a été accordé (art. 85a al. 1 LP). S'il admet la demande, le tribunal ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (al. 3). L'action fondée sur l'article 85a LP a une double nature. D'une part, en tant qu'action de droit matériel, elle tend à faire constater soit l'inexistence de la dette, soit l'octroi d'un sursis ; d'autre part, elle produit des effets en droit des poursuites, étant donné qu'elle tend à faire annuler ou suspendre la poursuite, ce qui constitue son but principal, raison pour laquelle elle n'est ouverte que si la poursuite est pendante, à savoir jusqu'à la distribution des deniers ou l'ouverture de la faillite (ATF 132 III 89 consid. 1.1 ; arrêts 4A_155/2024 du 3 avril 2025 consid. 8.1 ; 5A_271/2013 du 26 juillet 2013 consid. 1 ; cf. ATF 140 III 41 consid. 3.2.3).

10.2 En l'espèce, la demanderesse et appelante, étant mise en poursuite pour les loyers de mai 2021 (3000 fr.), décembre 2022 (1000 fr.), ainsi que janvier à août 2023 (8 x 3500 fr.), a introduit une action en annulation de la poursuite afin de faire constater que cette

dette n'existait pas. Elle s'est prévaluée de la résiliation avec effet immédiat du contrat, intervenue le 10 février 2023, et a invoqué la compensation entre les loyers échus et une créance en réduction de loyer, au sens de l'article 259d CO.

11. La charge de la preuve n'est pas modifiée par le fait que le poursuivi a le rôle de demandeur dans l'action au sens de l'article 85a LP ; elle reste en principe du ressort du créancier (comme pour l'action en libération de dette, cf. art. 83 al. 2 LP ; cf. ATF 119 II 305 ; BRÖNNIMANN, n. 25 ad art. 85a LP). Il appartient à celui-ci d'établir l'existence et l'exigibilité de la créance déduite en poursuite (art. 8 CC ; ATF 140 III 41 ; 120 II 20), créance dont il peut le cas échéant demander le paiement à titre reconventionnel (BRÖNNIMANN, n. 5 ad art. 85a LP). Le débiteur poursuivi doit quant à lui alléguer et prouver les faits destructeurs ou modificateurs, soit ceux qui entraînent l'inexistence ou l'extinction de la dette (paiement, remise de dette, compensation, etc.) (BRACONI, n. 10 ad art. 85a LP ; BOHNET, §68 n. 16).

L'adversaire de la partie qui a le fardeau de la preuve n'a pas l'obligation, mais a le droit de faire administrer les moyens de preuve propres à éveiller dans l'esprit du juge des doutes sérieux quant à l'exactitude des allégations de la partie chargée du fardeau de la preuve. La contre-preuve réussit donc dès qu'il y a doute sérieux car le juge n'étant pas convaincu, la preuve principale n'est pas rapportée (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, 2004, n. 40 ad art. 85a LP). En principe, le degré de preuve requis est la certitude. Le juge peut cependant se contenter de la haute vraisemblance s'agissant de faits négatifs, de faits qui en eux-mêmes peuvent être prouvés, mais dont les moyens de preuve font défaut en l'espèce ou ne sont pas en possession de la partie qui a la charge de la preuve ou de faits difficiles à prouver en raison de leur nature même (GILLIÉRON, op. cit., n. 41 ad art. 85a LP).

12. En appel, la créance mise en poursuite concerne les loyers de décembre 2022 (1000 fr.), janvier à août 2023 (soit 8 x 3500 fr.), étant précisé que le premier juge a admis partiellement l'action en annulation pour le montant de 3000 fr., correspondant au loyer de mai 2021, dont la propriétaire a reconnu qu'il avait été offert à la locataire. Ce point n'est plus contesté ci-après.

13. L'appelante ne conteste pas l'étendue des loyers en souffrance, s'agissant des mois de décembre 2022, janvier et février (jusqu'au 13) 2023, mais oppose en compensation une créance en réduction de loyer en raison des défauts (cf. *infra*, consid. 13.3). Pour les loyers postérieurs, elle se prévaut de la résiliation avec effet immédiat en raison des défauts, envoyée le 10 février 2023 et reçue le 13 suivant par la bailleuse (cf. *infra*,

consid. 13.4). Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il lui appartenait de prouver la créance qu'elle entendait invoquer en compensation.

13.1 A la différence des menus défauts, qui n'affectent l'usage des locaux que dans une faible mesure, voire pas du tout, et qui sont réparables sans grosses dépenses d'énergie ou d'argent, des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire le droit à une réduction du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO, art. 259d CO). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement. Quant au défaut grave, il exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave. La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier ; elle est proportionnelle au défaut (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. Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt 4A_510/2023 du 11 octobre 2024 consid. 5.1 et les réf.).

Ainsi, un défaut est grave lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (cf. arrêt genevois : ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références) ou lorsqu'il met en danger des intérêts vitaux du locataire (arrêt 4A_11/2013 du 16 mai 2013 consid. 3.1). Il est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement, de telle sorte que l'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. A titre d'exemple, la jurisprudence a considéré que des saletés dans la cour intérieure et l'entrée d'un immeuble (SJ 1997 p. 661 consid. 3b), un chauffage insuffisant (Droit du bail 2002 n. 7), un monte-charge en panne (arrêt 4A_472/2015 du 6 janvier 2016 consid. 8), de la chaleur et une luminosité excessives

résultant de l'absence de stores extérieurs constituent des défauts de moyenne importance.

13.2 Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5). Il convient de réserver l'article 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4), la protection de la confiance légitime du bailleur pouvant exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi ; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination. Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4 ; arrêt 4A_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.2). Le locataire assume (art. 8 CC) le fardeau de la preuve du défaut et de sa connaissance par le bailleur (LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, 2021, n. 5 ad art. 259d CO).

Dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut en consignat, au besoin, les loyers à échoir conformément à l'article 259g CO (ATF 130 III 504 consid. 3 ; arrêt 4A_556/2024 du 25 septembre 2025 consid. 4.3.2).

La réduction du loyer suppose que la restriction de l'usage de l'objet loué soit d'une certaine importance ; un menu défaut ne donne pas droit à la réduction, à moins qu'il ne se prolonge (JEANNIN, La preuve en droit du bail, 2022, n° 1160, p. 415 et les réf. citées). Le locataire doit alléguer les faits dont découle le caractère défectueux de l'objet loué, la qualification du défaut ainsi que la connaissance du défaut par le bailleur. Il doit également alléguer et motiver la quotité ainsi que la durée de la réduction. L'incombrance de la motivation suffisante est respectée par le locataire s'il explique quels défauts ont réduit durant combien de temps l'usage de l'objet loué, de quelle manière et de quelle intensité était la restriction de l'usage (JEANNIN, n^{os} 1169 et 1171, p. 419). Ainsi, alléguer que la cheminée est remplie d'eau, que des moisissures se sont formées autour des prises et que le crépissage s'est dissout à la suite des problèmes d'humidité n'est pas

suffisant, encore faut-il que le locataire indique le moment du début et de la fin de ces défauts et en quoi ils restreignent l'usage de la chose louée (JEANNIN, n° 1172, p. 420).

13.3 S'agissant des loyers de décembre 2022 au 13 février 2023, l'appelante oppose en compensation une créance en réduction des loyers en raison des défauts.

13.3.1 Aux termes de l'article 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (al. 1). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (al. 2) et la compensation d'une créance prescrite peut être invoquée, si la créance n'était pas éteinte par la prescription au moment où elle pouvait être compensée (al. 3). La compensation est donc un mode d'extinction de dettes. Elle suppose la réunion de quatre conditions, à savoir la réciprocité (chaque partie doit être à la fois créancière et débitrice de l'autre au moment où la compensation est invoquée), l'identité des prestations dues (les créances à compenser doivent être de même nature), l'exigibilité des dettes à compenser et la déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). Cette dernière correspond à l'exercice d'un droit formateur résolutoire (ATF 107 Ib 98 consid. 8) et peut être signifiée avant la litispendance (auquel cas il faut l'alléguer et la prouver comme n'importe quelle communication d'une partie à l'autre antérieure au procès) ou opérée par une affirmation en procédure, pour autant qu'elle intervienne à un stade permettant encore d'invoquer des faits nouveaux (arrêt 4A_328/2020 du 10 février 2021 consid. 4.2.1).

La compensation a pour effet d'éteindre les deux dettes jusqu'à concurrence du montant le plus faible (art. 124 al. 2 CO). Elle n'exige pas deux créances incontestées et leur origine ne doit pas non plus provenir nécessairement du même contrat ou de la même cause juridique. En cas de litige, les deux créances ne doivent pas nécessairement relever du même tribunal ni dépendre du même lieu d'exécution. En revanche, la compensation ne se produit que dans la mesure où la créance compensante existe. En conséquence, si cette créance est contestée (art. 120 al. 2 CO), à savoir si elle n'est pas déterminée avec certitude dans son principe et son montant, elle doit être élucidée dans le procès. Il appartiendra au juge, si nécessaire, de se prononcer sur le bien-fondé de la créance et de la compensation, l'effet compensatoire ne se produisant toutefois que si la contestation est levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 ; arrêt 4A_23/2011 du 23 mars 2011 consid. 3.3). Par ailleurs, lorsque le compensé conteste l'existence ou la quotité de la créance opposée en compensation, il incombe en règle générale au

compensant d'en prouver la réalité, conformément à l'art. 8 CC (AEPLI, Commentaire zurichois, 2019, n. 148 ad art. 120 CO).

13.3.2 En l'espèce, l'on doit admettre, avec le premier juge, que les allégués de la demande manquent considérablement de précisions. Comme déjà relevé (cf. *supra*, consid. 2.3.3), si la présence des rats a bel et bien été alléguée, l'appelante n'a pas précisé la période à laquelle la présence des rongeurs s'était manifestée, se contentant de dater celle-ci au mois d'octobre 2022 (cf. all. 37, p. 7) et de mentionner que le problème était récurrent et persistant (cf. all. 44, p. 8), éléments qui ne permettent en particulier pas de déterminer l'éventuelle restriction d'usage subie par la locataire, laquelle n'a pas non plus été alléguée à satisfaction par l'appelante. Dans son écriture d'appel, l'appelante se contente de soutenir qu'elle a allégué de façon suffisamment précise les défauts dont elle s'est plainte, sans le démontrer. Elle réitère les mêmes allégations qu'en première instance, sans toutefois établir avoir apporté en procédure tous les éléments nécessaires afin de qualifier les défauts subis de grave.

On rappellera qu'afin de satisfaire son devoir d'allégation, le locataire doit préciser l'état réel qu'il considère comme défectueux de la manière la plus précise que possible. Même lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable – ce qui n'est pas le cas en l'espèce – le tribunal ne peut retenir des nuisances dont le locataire n'a allégué ni l'existence, ni la durée, ni l'intensité. Les défauts ne sont dès lors pas allégués de manière suffisante si le locataire présente simplement une liste de défaut et renvoie pour le surplus à l'échange de correspondance avec le bailleur à ce sujet. Ainsi, en matière de température dans un local d'habitation, alléguer que la température est insuffisante ne remplit pas les exigences du fardeau de l'allégation. Il convient d'indiquer des valeurs de température à plusieurs moments de la journée (JEANNIN, n° 1106, p. 396-397).

A supposer que les défauts aient été suffisamment allégués, ils n'ont pas été prouvés. En particulier, l'appelante n'a pas prouvé que l'établissement avait été fermé, ni d'ailleurs pendant quelle période, alors qu'il lui aurait été aisé de produire une attestation des services d'hygiène, si ceux-ci sont intervenus, respectivement la décision relative à la fermeture. Les dégâts causés par les rongeurs n'ont en outre pas été démontrés (cf. *supra*, consid. 2.3.3). L'appelante ne revient pas sur le reproche qu'il lui a été fait par le premier juge de n'avoir prouvé ni la durée, ni l'intensité ou encore les répercussions concrètes des défauts, notamment sur l'exploitation du restaurant. S'il est certes avéré que l'intéressée s'est plainte envers la propriétaire de plusieurs problèmes dans le cadre de l'usage des locaux loués, l'étendue de ceux-ci n'a pas établie avec la précision que l'on est en droit d'attendre d'un locataire qui entend que son loyer soit réduit en raison

de défauts (cf. *supra*, consid. 3.2). Quoi qu'il en soit, certains des problèmes invoqués, soit notamment la panne de friteuse, ne revêtent de toute façon pas une gravité suffisante pour entraîner une réduction de loyer.

En définitive, l'appelante n'a ainsi pas prouvé que les défauts allégués constituaient des défauts graves qui l'avaient entravée dans l'usage des locaux loués.

Indépendamment de la question de l'ampleur des défauts, qui n'a pas été prouvée à satisfaction, il paraît utile de relever que ceux-ci n'auraient de toute façon pas ouvert le droit à une réduction totale du loyer, comme semble le réclamer la locataire. En effet, il ne ressort pas du dossier de la cause qu'elle a été totalement empêchée d'utiliser les locaux loués, étant rappelé que le bail comprenait non seulement le restaurant – auquel l'appelante fait essentiellement référence – mais également un appartement de trois pièces, ainsi que quatre chambres dans les combles, dont l'intéressée ne prétend pas qu'elles n'ont pas pu être utilisées. Quoi qu'il en soit, l'appelante n'a ni allégué et ni démontré la quotité et la durée de la réduction requise (cf. JEANNIN, La preuve en droit du bail, n° 1170 p. 419). Elle a par ailleurs adopté une attitude contradictoire en invoquant la compensation pour l'entier des loyers, alors qu'elle a elle-même admis, s'agissant de la panne de chauffage, que celle-ci avait conduit une restriction d'usage du restaurant de l'ordre de 80 % pendant la période de fermeture (p. 38), dont on ignore la durée.

Partant, l'appelante ne peut faire valoir aucune créance en compensation des loyers de décembre 2022 à février 2023 (jusqu'au 13).

13.4 S'agissant des loyers de mars à août 2023, l'appelante se prévaut de la résiliation avec effet immédiat, envoyée le 10 février 2023 et reçue le 13 suivant par la bailleuse.

13.4.1 Lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué (art. 259b let. a CO). L'application de cette disposition suppose, en cas de bail immobilier, que l'on soit en présence d'un défaut grave. Constitue un tel défaut celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille, ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de celui-ci ou d'une grande partie de celui-ci. Tel n'est pas le cas d'un appartement utilisable en grande partie, lorsque les défauts ne portent que sur certaines parties de l'objet loué, qui n'étaient pas indispensables pour l'habitat (AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 15 ad art. 259b CO).

Une résiliation anticipée suppose également que le bailleur ait été informé de l'existence du défaut et qu'il ne l'ait pas réparé dans un délai convenable. Un avis de défaut est superflu lorsque le bailleur en était déjà informé (LACHAT/BOHNET, n. 3 ad art. 259b CO). La durée du délai convenable dépend des circonstances concrètes, de la nature et de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence et du temps nécessaire pour remédier au défaut (HIGI/WILDESEN, Commentaire zurichois, 2019, n. 23 ad art. 259b CO).

Conformément à la règle énoncée à l'article 8 CC qui règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve, le locataire assume le fardeau de la preuve du défaut et de sa connaissance par le bailleur (LACHAT/BOHNET, n. 5 ad art. 259a CO et n. 5 ad art. 259d CO).

13.4.2 En l'espèce, la locataire a avancé des « défauts considérables et multiples affectant l'objet loué et empêchant son exploitation en tant que restaurant » pour justifier la résiliation extraordinaire auprès de la bailleuse (p. 29). Elle a notamment renvoyé à sa précédente missive à l'intéressée, soit celle du 16 janvier 2023, laquelle énumère les problèmes constatés. Il s'agit d'un problème de lavabo bouché, d'une panne de la chambre froide ayant entraîné la destruction du stock, de la panne de deux feux de cuisson (sur trois), d'une panne du chauffage, et de la présence de rats à la cave (p. 40 ss).

Or, comme souligné précédemment, la locataire n'a pas prouvé que les défauts allégués ont entravé considérablement l'usage pour lequel les locaux ont été loués. C'est le lieu de rappeler, comme précédemment, que le bail ne portait pas uniquement sur le restaurant, mais également sur un appartement de trois pièces ainsi que quatre chambres. Elle n'a pas non plus démontré qu'il s'agissait de défauts graves au sens mentionné ci-dessus. Il n'en est assurément pas le cas pour le lavabo bouché ou la panne de deux feux de cuisson. Dans ces circonstances, elle n'était pas fondée à résilier de façon immédiate le bail, ce qui implique que dite résiliation doit être considérée comme inefficace, et donc sans effet. La locataire reste ainsi tenue des loyers de mars à août 2023, pour lesquels elle ne peut faire valoir de réduction de loyers.

En définitive, la locataire n'a pas établi disposer d'une prétention à l'égard de la bailleuse, qu'elle pourrait invoquer en compensation des loyers en souffrance. Il s'ensuit le rejet de l'appel.

14. Dans un dernier grief, subsidiaire, l'appelante reproche au premier juge de n'avoir pas examiné si le bail avait été résilié conventionnellement, soit si la bailleresse avait accepté, tacitement, la fin du contrat.

14.1 Il est vrai que, d'un commun accord – lequel n'est soumis à aucune forme légale (TERCIER/CARRON, Les contrats spéciaux, 2025, n° 1938, p. 285 ; BOHNET/DIESTSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, n. 3 ad art. 266 CO), les parties peuvent mettre fin en tout temps au bail qui les lie (convention de résiliation ; *Aufhebungsvertrag*).

Tant pour déterminer si un contrat a été conclu que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; 132 III 626 consid. 3.1 ; 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités). Il faut rappeler qu'un accord peut résulter non seulement de déclarations expresses concordantes, mais aussi d'actes concluants (art. 1 al. 2 CO ; arrêt 4A_129/2009 du 2 juin 2009 consid. 2.1). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

En principe, un comportement purement passif ne vaut pas comme manifestation de volonté par acte concluant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, Commentaire romand, 2012, n. 11 ad art. 1 CO).

14.2 En l'espèce, si la question d'une résiliation par actes concluants a peut-être été plaidée – ce que le dossier ne permet pas d'identifier –, on cherche en vain le moindre allégué dans les écritures de l'appelante au sujet de l'éventuel accord de la bailleresse à mettre fin au contrat de bail. Celle-là s'est en effet contentée d'alléguer s'être mise à disposition de la bailleresse pour l'état des lieux et de la remise des clés et que les parties s'étaient rencontrées sur place le 18 avril 2023 (cf. all. 9 à 13, p. 4). Les faits ainsi énoncés sont insuffisants pour établir une quelconque manifestation de volonté de la part de la bailleresse, ne serait-ce que par actes concluants. Cette conclusion s'impose d'autant plus que l'appelante a reconnu que la mandataire de l'appelée avait refusé de procéder à l'état des lieux de sortie et de reprendre les clés (all. 14), ce qui suffit à admettre que la bailleresse n'a jamais entendu donner son accord à la résiliation présentée par sa locataire. Il apparaît bien plutôt que la bailleresse estime que le bail est toujours en vigueur (cf. all. 97, p. 90). Dans ces conditions, l'ultime grief de l'appelant est inconsistant.

15. Au vu de cette issue, les frais sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (cf. art. 106 al. 1 CPC).

15.1 Le sort et la répartition des frais judiciaires de première instance – arrêtés à 2000 fr. – ne sont pas contestés. Partant, ceux-ci sont mis à la charge de X _____. L'indemnité de dépens de 2000 fr. allouée à Y _____ n'est pas non plus critiquée, de sorte qu'elle peut être confirmée, sans plus ample développement.

15.2 L'émolument d'appel est calculé par référence au barème applicable en première instance (cf. not. art. 16 LTar ; cf. ég. art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Le degré de difficulté de la cause et son ampleur devant le Tribunal cantonal doivent être qualifiés de moyen, tenant compte du nombre de griefs soulevés par les deux parties.

Aussi, eu égard à la valeur litigieuse déterminante en appel pour le calcul des frais, à la situation pécuniaire ordinaire des parties, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, les frais de seconde instance sont fixés à 1350 fr. (cf. art. 16 al. 1 LTar : de 1800 fr. à 6000 fr. lorsque la valeur litigieuse se situe entre 20'001 et 50'000 francs ; art. 19 LTar : réduction possible en appel jusqu'à 60 %). Ce montant est mis à la charge de X _____ et sera prélevé sur l'avance que cette dernière a prestée.

15.3 L'activité utilement déployée par le mandataire de l'appelée a consisté à prendre connaissance de l'appel et rédiger une détermination.

Compte tenu du travail effectué, de la fourchette légale en fonction de la valeur litigieuse déterminante en appel pour le calcul des frais (entre 4700 fr. et 6800 fr. lorsque la valeur litigieuse est comprise entre 30'001 et 40'000 fr. ; art. 32 al. 1 LTar), ainsi que des autres critères mentionnés à l'article 29 al. 2 LTar (disproportion entre le travail réalisé et la rémunération due) et du coefficient de réduction applicable en appel (60 % ; cf. art. 35 al. 1 let. a LTar), la pleine indemnité à titre de dépens des mandataires des parties est arrêtée à 1000 fr., honoraires, TVA et débours (frais de port et de copie) compris.

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté ; partant, le jugement du 22 mai 2024 du juge du district de Sierre est confirmé en la teneur suivante :

1. Il est constaté que la résiliation du 10 février 2023 avec effet immédiat du contrat de bail commercial du 1^{er} février 2021 est inefficace.
2. L'action en annulation de la poursuite n° xxxx (art. 85a LP) est très partiellement admise à concurrence de 3000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 6 mai 2021.

Pour le reste, la poursuite n° xxxx est maintenue à concurrence de 29'000 fr. avec intérêt moratoire, au taux de 5 % l'an, sur les sommes respectives de 1000 fr. dès le 6 décembre 2022, de 3500 fr. dès le 6 janvier 2023, de 3500 fr. dès le 6 février 2023, de 3500 fr. dès le 6 mars 2023, de 3500 fr. dès le 6 avril 2023, de 3500 fr. dès le 6 mai 2023, de 3500 fr. dès le 6 juin 2023, de 3500 fr. dès le 6 juillet 2023 et de 3500 fr. dès le 6 août 2023.

3. Les frais de justice, par 3350 fr. (première instance ; 2000 fr. ; appel : 1350 fr.) sont mis à la charge de X _____.
4. X _____ versera à Y _____ la somme de 3000 fr. (première instance : 2000 fr. ; appel : 1000 fr.) à titre de dépens.

Sion, le 16 avril 2026