

C1 13 62

JUGEMENT DU 23 MAI 2014

Tribunal du district de Sion

Le juge IV du district de Sion

Béatrice Neyroud, juge ; Céline Maytain, greffière ad hoc

en la cause

W_____ **SA**, demanderesse, représentée par Me **A**_____ et
Me **B**_____

contre

1. **X**_____
2. **Y**_____
3. **Z**_____

tous les trois défendeurs, représentés par Me **C**_____

(jugement partiel ; action en paiement)

Procédure

A. Par mémoire-demande du 17 avril 2013, W_____ SA, de siège à D_____, par E_____, administrateur unique avec signature individuelle, a ouvert action devant le tribunal du district de D_____ à l'encontre de X_____, Y_____ et Z_____, en concluant comme suit :

«Principalement :

1. L'action est admise.
2. Y_____, X_____ et Z_____ sont solidairement condamnés à payer à W_____ SA :
 - Fr. 58'296. 50 plus intérêts à 5 % dès le 17 août 2011
 - Fr. 37'400.-- plus intérêts à 5 % dès le 17 août 2011.
3. Les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de W_____ SA sont mis à la charge de Y_____, X_____ et Z_____ solidairement entre eux.

Subsidiairement :

1. L'action est admise.
2. Y_____, X_____ et Z_____ sont solidairement condamnés à payer à W_____ SA :
 - Fr. 58'296. 50 plus intérêts à 5 % dès le 17 août 2011
 - Fr. 19'800.-- plus intérêts à 5 % dès le 17 août 2011.
3. Les frais ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens de W_____ SA sont mis à la charge de Y_____, X_____ et Z_____ solidairement entre eux.

Le 23 mai 2013, X_____, Y_____ et Z_____ ont déposé un mémoire-réponse, dans lequel ils ont invoqué notamment l'exception de prescription, et ont pris les conclusions suivantes:

- «1. La demande déposée par W_____ SA est rejetée.
2. Les frais de justice sont mis intégralement à la charge de la société W_____ SA.
 3. La société demanderesse versera à Y_____, X_____ et Z_____ solidairement entre eux une indemnité équitable octroyée à titre de dépens.

Le 17 juin 2013, la demanderesse a déposé un mémoire-réplique et a confirmé ses conclusions.

Dans leur mémoire-duplique du 9 juillet 2013, les défendeurs ont maintenu les conclusions de leur mémoire-réponse.

Au terme de l'instruction, les parties ont convenu qu'un jugement partiel soit dans un premier temps rendu sur le principe et les conditions de la responsabilité.

B. Lors des débats du 28 avril 2014, Me C_____ a notamment soulevé l'exception de prescription et a confirmé ses conclusions.

Me B_____ a déposé en séance un mémoire-conclusions. Il a conclu à ce qu'il soit constaté avec suite de frais et dépens que la résiliation du bail notifiée par les défendeurs à W_____ SA le 18 mars 2011 pour le 31 août 2011 était contraire aux règles de la bonne foi que, partant, l'action en dommages-intérêts est fondée dans son principe et qu'il est donné suite à l'instruction en vue de l'établissement du dommage.

Faits

1. F_____ et son fils, Z_____, étaient propriétaires de l'immeuble sis à l'avenue G_____, à D_____, à savoir l'immeuble « H_____ » (allégué n° 3 admis, p. 2 ; pièce n° 3, p. 12 ; pièce n° 23, p. 114). Le 18 septembre 2009, F_____ est décédé, laissant pour héritiers Y_____, X_____ et Z_____ (pièce n° 4, p. 15). L'administration de cet immeuble a été confiée à I_____ Sàrl, de siège social à D_____ (pièce n° 7, p. 18 ; dossier de la Commission de bail - requête du 7 avril 2011 de W_____ SA, contrat de gérance entre l'Hoirie F_____ et I_____ Sàrl). Le rez-de-chaussée de cet immeuble est divisé en différentes surfaces commerciales (pièce n° 39).

2. J_____ SA, de siège social à D_____, avait comme administrateur unique, avec signature individuelle, Z_____ (pièce n° 38, p. 132 s.). Cette société exploitait un magasin de photographies (pièce n° 38, p. 132 s.). Pour ce faire, elle louait un local commercial, sis rue K_____, à D_____, d'une surface

d'environ 34 m², ainsi qu'une place de parc, pour un montant total de 1150 fr. par mois, charges comprises (pièce n° 25, p. 116).

3. W _____ SA, de siège social à D _____, a pour but de créer, développer, fabriquer, acheter, vendre et entretenir des logiciels et du matériel d'informatique destiné à des applications industrielles, bureautiques, domotiques ou autres (pièce n° 12, p. 11). Elle est dirigée par E _____, administrateur unique, né le 30 avril 1953.

4. Le 22 juillet 1997, F _____ et Z _____ ont conclu un contrat de bail à loyer avec W _____ SA. Ce contrat portait sur un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble « H _____ », d'une surface d'environ 200 m², et un dépôt au sous-sol de 30 m², directement accessible pour les livraisons (pièce n° 3, p. 12). Le montant du loyer mensuel a été fixé, charges comprises, à 2000 fr. pour la surface du rez-de-chaussée et à 100 fr. pour le dépôt (pièce n° 3, p. 12). Ledit contrat prévoyait également la location de 5 places de parc pour 175 fr. par mois, à savoir trois places sur un simple terrain à 25 fr. et deux places à 50 francs (pièce n° 3, p. 12 ; allégué n° 7 admis, p. 2). Le contrat commençait le 1^{er} septembre 1997 pour finir le 30 août 2000. Il était prévu que, sauf avis de résiliation donné au moins trois mois à l'avance, le bail serait renouvelé d'année en année (pièce n° 3, p. 12).

5. En 2011, les locaux commerciaux du rez-de-chaussée de l'immeuble étaient répartis de la manière suivante :

W _____ SA occupait la surface centrale, laquelle est striée sur le plan déposé (pièce n° 39 ; allégué n° 76 admis, p. 137).

L _____ SA, dont Z _____ est le directeur, occupait les locaux situés au sud de l'immeuble (allégué n° 77 admis, p. 137 ; pièce n° 39). Bien que le magasin soit fermé, les locaux en question étaient encore utilisés par L _____ SA (Z _____, R. 103 et 107, p. 248 s. ; E _____, R. 72, p. 243). Ce n'est que bien plus tard, soit en février 2012, qu'un nouveau locataire, soit M _____ SA, s'est installé dans les anciens locaux de L _____ SA (Z _____, R. 107, p. 248 s.; pièce n° 35, p. 129). Les travaux d'aménagements nécessaires ont eu lieu de novembre 2011 à janvier 2012 (Z _____, R. 107, p. 248 s.).

N _____ SA était locataire de la surface de 100.5 m², accolée aux locaux occupés par W _____ SA (pièce n° 39 ; pièce n° 45, p. 195 s. ; allégué n° 80 admis, p. 137). Elle utilise toujours les locaux loués (allégué n° 80 admis, p. 137).

Quant à O _____ SA, elle occupait les locaux nord du bâtiment (pièce n° 39 ; allégué n° 79 admis, p. 137).

6. Le 8 mars 2011, J _____ SA a reçu un avis de résiliation au 30 septembre 2011 pour le local sis avenue K _____ 3, à D _____ (dossier de la Commission de bail - requête du 7 avril 2011 de J _____ SA).

Le 7 avril 2011, J _____ SA a requis l'annulation de cette résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer (pièce n° 26, p. 117 ; dossier de la Commission de bail - requête du 7 avril 2011 de J _____ SA). Le 29 juin 2011, lors de la séance de conciliation devant cette autorité, les parties ont convenu de mettre définitivement fin au contrat de bail les liant pour le 29 février 2012. L'accord précisait encore qu'« avant cette échéance, le locataire [pouvait] quitter les locaux loués à la fin d'un mois, moyennant un préavis de 30 jours » (pièce n° 26, p. 117).

7. Le 18 mars 2011, I _____ Sàrl, régie de l'immeuble « H _____ », a fait parvenir à W _____ SA, sur formule officielle, un avis de résiliation du contrat portant sur le local commercial, sis avenue G _____, au 31 août 2011 (pièce n° 5, p. 16).

Le 22 mars 2011, W _____ SA a invité I _____ Sàrl à lui communiquer les motifs de la résiliation de son bail (pièce n° 6, p. 17).

En réponse à cette demande, I _____ Sàrl a expliqué, le 5 avril 2011, que le propriétaire avait besoin de ces locaux pour son propre usage (pièce n° 7, p. 18).

8. Le 7 avril 2011, W _____ SA a contesté cette résiliation devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer (pièce n° 8, p. 19). Lors de la séance du 20 mai 2011, les parties ont convenu de suspendre la procédure jusqu'au 15 juin 2011, afin de trouver un arrangement (pièce n° 9, p. 20). W _____ SA était alors assistée de Me P _____ (dossier Commission de bail - requête du 7 avril 2011 de W _____ SA). Lors de cette séance, Z _____ a précisé que les locaux utilisés par W _____ SA étaient destinés à J _____ SA (E _____, R. 63, p. 242). A cette occasion, il a également indiqué qu'il désirait créer une salle de conférence pour L _____ SA (Z _____, R. 110 et 111, p. 249 ; E _____, R. 74 et 76, p. 244). Z _____ a encore expliqué qu'il n'était pas envisageable d'un point de vue pratique d'installer J _____ SA dans les locaux utilisés par N _____ SA, car ceux-ci ne disposaient pas d'un accès au sous-sol (Z _____, R. 125, p. 251 ; E _____, R. 75, p. 244). Par ailleurs, il n'aurait pas été satisfaisant d'installer

J_____ SA dans la partie ouest des locaux de L_____ SA ; en effet, le solde des locaux aurait perdu toute ouverture, soit toute lumière du fait des bureaux existants le long de la façade est (allégués n° 85 à 87 admis, p. 138).

A la demande de W_____ SA, la Commission de bail a cité les parties à une nouvelle séance fixée le 17 août 2011. Lors de cette séance, W_____ SA, assistée de Me P_____, et Z_____ sont parvenus à un accord rédigé en ces termes (pièce n° 10, p. 21 ; pièce n° 11, p. 22 s.) :

- " 1. Les parties mettent définitivement fin au contrat de bail signé le 22 juillet 1997 pour le 31 août 2012.
2. D'ici à cette date, les parties conviennent de conclure un nouveau bail portant sur le local se trouvant à l'ouest du local actuel d'une surface d'environ 245 m². Le loyer sera de 4000 fr. par mois (charges comprises) et pour une durée de bail initiale de cinq ans.
3. Les travaux de câblage électrique et le rafraîchissement des locaux seront pris en charge par le bailleur. Le locataire assumera les travaux suivants : fourniture des luminaires, câblage informatique et cloisons intérieures".

E_____ a expliqué qu'il s'était résigné à cette solution considérant qu'une contestation du congé n'avait que peu de chance d'aboutir vu les besoins propres invoqués par le propriétaire (E_____, R. 81, p. 245 ; P_____, R. 33 et 40, p. 233 s.).

Il ressort du dossier que les points 2 et 3 de cet accord reflétaient la volonté des parties de s'engager à mener des négociations portant sur un nouveau contrat mais ne les obligeaient pas à conclure un tel contrat (P_____, R. 42, p. 234 ; E_____, R. 82, p. 245).

Le nouveau bail à conclure portait sur une surface d'environ 245 m², sur un seul niveau avec accès à la vitrine, correspondant en partie aux anciens locaux loués à L_____ SA (allégués n° 46 et 47 admis, p. 107). L'installation de W_____ SA dans ces locaux nécessitait d'importants travaux. Il fallait notamment refaire des murs et des cloisons, poser des prises électriques et modifier le système de lumière (allégué n° 53 admis, p. 107 ; allégué n° 100 admis, p. 140 ; pièce n° 32, p. 126 ; pièce n° 33, p. 127 ; pièce n° 46, p. 197 ss). Le loyer mensuel exigé par Z_____ était de 4000 francs (allégué n° 97 admis, p. 139). Le 23 août 2011, Z_____ a adressé à W_____ SA une proposition de bail (pièces n° 33 et 34, p. 127 s. ; pièce n° 46,

p. 197 ss). W_____ SA n'a pas donné suite à cette proposition qu'elle jugeait trop onéreuse (E_____, R. 87, p. 245 ; Z_____, R. 115, p. 250 ; pièce n° 12, p. 24).

9. W_____ SA a effectué de nombreuses recherches en vue de trouver de nouveaux locaux (pièce n° 43 ; E_____, R. 44, p. 236 ; E_____, R. 65 et 68, p. 242).

Le 10 janvier 2012, W_____ SA a signé un contrat de bail ayant pour objet un local commercial, sis rue Q_____, à D_____, comprenant un local au rez-de-chaussée avec rampe d'accès, un local au sous-sol accessible par l'escalier et deux places de parc. Le loyer se monte à 2750 fr., charges comprises (pièce n° 12, p. 24 s.). Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans, soit du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2016 (pièce n° 12, p. 24). Il a été prévu que, sauf résiliation donnée sur formule officielle par le bailleur et par écrit par le locataire six mois à l'avance au minimum, le bail serait renouvelé de 12 mois en 12 mois (pièce n° 12, p. 24). Il a notamment été précisé dans le contrat de bail que « les deux premiers mois sont offerts en compensation des frais de finitions et de transformations afin de pouvoir exploiter les locaux au mieux » (pièce n° 12, p. 25). En effet, la jouissance des locaux a été partiellement entravée durant cette période par des travaux de remise en état consécutifs à un incendie (R. E_____, R. 53, p. 237).

Dans le courant du mois de janvier 2012, W_____ SA a averti son bailleur qu'elle quitterait les locaux à la fin du mois de février 2012 (E_____, R. 90, p. 246). Le 29 février 2012, W_____ SA a libéré le local loué à la rue G_____ (allégué n° 61 admis, p. 108).

10. Selon les bilans de la société, J_____ SA a réalisé un bénéfice de 3746 fr. 43 au 31 décembre 2009 et un bénéfice de 22'352 fr. 94 au 31 décembre 2010 (pièce n° 47, p. 205). En 2011, J_____ SA a essuyé une perte de 24'614 fr. 42 qui s'ajoutait à une perte reportée de 40'687 fr. 20 (pièce n° 48, p. 209). Compte tenu de ces résultats, de la résiliation du bail de J_____ SA et des problèmes de santé rencontrés par Z_____ en 2011, celui-ci a pris la décision au début de l'année 2012 de fermer définitivement le magasin (Z_____, R. 116 et 132, p. 250 et 252).

Le 31 janvier 2012, J_____ SA a résilié le contrat de travail de ses employés, à savoir R_____ et S_____, épouse de Z_____, pour le 31 mars 2012, en expliquant qu'une forte dégradation de sa situation économique l'obligeait à fermer son magasin (pièces n° 27 et 28, p. 119 s.). La fermeture définitive du magasin a eu lieu le

16 mars 2012 (pièce n° 43, p. 151), selon la photo prise par la demanderesse de la devanture du magasin (pièce n° 43, p. 151).

J_____ SA est actuellement en cours de liquidation, à la suite de la décision de dissolution de ladite société prise le 8 janvier 2013 par l'assemblée générale (pièce n° 38, p. 132 s.).

11. Dès l'année 2010, O_____ SA avait émis le souhait de disposer d'une plus grande surface (T_____, R. 11 et 12, p. 228). Z_____ avait alors proposé à O_____ SA d'abandonner les locaux qu'elle occupait et de s'installer dans les locaux sud du bâtiment, soit les locaux occupés par L_____ SA (T_____, R. 13, p. 228). Toutefois, ces discussions étaient restées en suspend, la maison mère n'ayant pas donné son feu vert à ce projet (T_____, R. 13, p. 228). En février 2012, Z_____ a proposé à O_____ SA de lui louer les locaux occupés jusqu'alors par W_____ SA tout en conservant également leurs locaux (T_____, R. 13 et 15, p. 228). Les parties ont convenu des travaux à réaliser et du montant du loyer lors d'une séance qui s'est déroulée en juillet 2012 (T_____, R. 21, p. 229 ; Z_____, R. 120, p. 250 s.). Dès le 1^{er} octobre 2012, O_____ a occupé les locaux (T_____, R. 16, p. 228), bien que le contrat de bail ait été conclu seulement le 11 février 2013 (p. 189). Selon ce document, le bail porte sur les locaux commerciaux, sis avenue G_____, comprenant un local au rez-de-chaussée de 345 m², un local au sous-sol de 86 m² et 4 places de parc devant l'immeuble, pour un loyer mensuel total de 6057 fr., charges comprises. Ce bail, conclu pour une durée initiale s'étendant du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2017, était reconductible (p. 187).

12. W_____ SA a appris, le 3 octobre 2012, que les anciens locaux qu'elle louait à la famille Z_____ étaient occupés par O_____ SA (pièce n° 13, p. 26 ss).

Le 5 décembre 2012, Me A_____, mandaté par W_____ SA, a sommé la famille Z_____ de s'acquitter de 58'296 fr. 48, correspondant aux frais de déménagement et d'aménagement et à la perte de gain subie (pièce n° 16, p. 81 s.).

Le 21 janvier 2013, il a envoyé une requête en conciliation à la Commission de bail à loyer (pièce n° 17, p. 83 ss). Les membres de la famille Z_____ n'ont pas comparu à l'audience du 8 mars 2013 (pièce n° 18, p. 87). La Commission a adressé à W_____ SA une autorisation de procéder le 25 mars 2013 (pièce n° 20, p. 90 s.).

Considérant en droit

13. La demande, déposée par devant le tribunal du lieu où est situé l'immeuble (art. 33 CPC) et dans le délai de 30 jours dès la délivrance de l'autorisation de procéder (209 al. 4 CPC), est recevable et le tribunal de céans est compétent en première instance (art. 4 al. 1 LACPC).

14. Correspondant aux conclusions de la demande, la valeur litigieuse s'élève à 95'696 fr. 50. Les prétentions se fondent en l'espèce sur l'art. 271 CO et sont destinées à remplacer l'action en annulation du congé à laquelle la procédure simplifiée s'appliquerait en raison de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Cela étant, au vu de l'incertitude juridique, les parties ont accepté l'application de la procédure simplifiée.

Enfin, conformément à la possibilité offerte par l'art. 125 let. a CPC, il n'est statué dans un premier temps que sur le principe et les conditions de la responsabilité.

15. Il est constant que les parties ont conclu le 22 juillet 1997 un contrat de bail à loyer selon la définition de l'art. 253 CO.

15.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux et digne de protection (arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.1). Le congé dont le motif est manifestement un prétexte contrevient aux règles de la bonne foi (JdT 2009 I 491, p. 499 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.1). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.1). De même, le besoin propre du bailleur fait aussi partie des motifs de congé admissibles (LACHAT, in CR-CO I, n° 8 ad art. 271 CO).

Selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Les motifs du congé doivent être donnés de manière claire et facilement intelligible pour le destinataire (ATF 125 III 231, consid. 4b). Si la motivation est lacunaire ou incomplète, le destinataire du congé peut toujours demander qu'elle soit complétée. La motivation du congé doit respecter le principe de la vérité. (CONOD, Droit du bail à loyer,

Commentaire pratique, n° 21 s. ad art. 271 CO et références citées). Cependant, le bailleur n'est pas tenu d'être d'emblée exhaustif. Il peut initialement se contenter d'indications générales et les préciser ultérieurement. Par exemple, le bailleur peut dans un premier temps se prévaloir de son besoin d'occuper les locaux et préciser devant les autorités de conciliation qu'il a lui-même reçu son congé pour l'habitation qu'il occupe en tant que locataire et qu'il a de la sorte un besoin urgent de se reloger (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 70). Le bailleur peut donner simultanément plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant qu'ils ne soient pas antinomiques. Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, en cas de motivations multiples, compatibles les unes avec les autres, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi (et soit démontré), pour que le congé soit validé (arrêt 4C.365/2006 du 16 janvier 2007, consid. 3.2 ; CONOD, op. cit. n° 29 ad art. 271 CO ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 73 ; (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n° 54 ad art. 271 CO).

La motivation n'est pas une condition de validité du congé (ATF 125 III 231 consid. 4b). Des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité du congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi. S'il est par contre établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessin abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2 et références citées).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation ; s'il cesse d'exister par la suite, la résiliation reste valable. Le bien-fondé de la résiliation doit en effet être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (CONOD, op. cit., n° 31 ad art. 271 CO et références citées ; ATF 138 III 59, consid. 2.1). Si le motif légitime pour lequel le bail a été résilié disparaît par la suite, la résiliation ne peut pas devenir a posteriori contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59, consid. 2.1).

Pour décider si un congé est contraire à la bonne foi, le juge doit se fonder sur l'ensemble des circonstances de la cause : d'abord, la motivation du congé et les preuves rapportées à son sujet par les deux parties ; un éventuel refus de motiver la résiliation ; mais aussi l'historique des relations contractuelles, les propos tenus en audience par les plaideurs, les écrits échangés, etc. (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n° 4.8, p. 738). Pour qu'un congé soit reconnu comme non valable, les autorités de

conciliation et le juge doivent acquérir la conviction, en raison d'une haute vraisemblance, qu'il y a une violation du principe de la bonne foi. En règle générale, il faut se baser sur les faits exposés par l'expéditeur de la résiliation s'il n'y a aucune raison sérieuse de s'en éloigner (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 40b ad art. 271 CO).

En principe, le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe à celui qui s'en prévaut, en principe le locataire (CONOD, op. cit., n° 25 ad art. 271 CO ; LACHAT, op. cit., n° 4.8, p. 738). Le locataire supporte donc le fardeau de la preuve, soit de démontrer que le congé est abusif, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2 ; ATF 120 II 105, consid. 3c ; CONOD, op. cit., n° 25 ad art. 271 CO ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in Cdb 2008, p. 76). Le bailleur, quant à lui, doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification des motifs invoqués (CONOD, op. cit., n° 25 ad art. 271 CO ; arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2). Ainsi, si les motifs du congé sont contestés, l'expéditeur du congé doit prouver leur réalité. Selon le Tribunal fédéral, il suffit toutefois qu'il les rende vraisemblables (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 40a ad art. 271 CO ; arrêt 4C.411/2006 du 9 février 2007, consid. 2.2 ; arrêt 4C.167/2004 du 3 août 2004, consid. 2.1). Si l'expéditeur du congé ne réussit pas à rendre le motif vraisemblable, il n'y a donc pas de motif légitime à résilier le bail ; cette circonstance a pour conséquence l'annulation du congé (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n° 40a ad art. 271 CO).

15.2 A teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il n'y a pas de place pour une application autonome de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, même si le congé apparaît comme manifestement abusif par la suite, le locataire qui n'a pas agi dans le délai de trente jours est forclo (ATF 133 III 175, consid. 3.3.4 ; CONOD, op. cit., n° 33 ad art. 271 CO). Le locataire ne bénéficie dès lors pas d'une possibilité d'obtenir une restitution du délai pour contester le congé lorsqu'il réalise tardivement que le motif invoqué par le bailleur était mensonger (CONOD, op. cit., n° 34 ad art. 271 CO et références citées ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 72).

Par ailleurs, selon l'art. 328 al. 1 let. c CPC, une partie peut agir par la voie de la révision lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable. Le délai pour demander la révision est de

90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert (art. 329 al. 1 CPC). Toutefois, une demande de révision n'a de sens que si le locataire est encore dans les locaux (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, p. 200).

Une partie de la doctrine considère qu'un congé qui contrevient aux règles de la bonne foi constitue une violation contractuelle et peut de ce fait fonder une créance en dommages-intérêts. Cependant lorsque le locataire conteste la validité du congé et obtient gain de cause, il ne subit en général pas de préjudice (WEBER, commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 5^{ème} éd, 2011, n. 34 ad art, 271 CO ; HIGI, commentaire zurichois, Die Miete, Art. 271-274g OR, Zurich 1996, n. 98 ss ad art. 271 CO ; LACHAT, Le bail à loyer, n° 7.4, p. 761). Quant au locataire qui renonce à attaquer le congé, il admet par son attitude implicitement sa validité, ce qui exclut tout droit à une indemnité (HIGI, n. 103 ad art. 271 CO). Il convient toutefois de réserver le cas du locataire qui n'intente pas la procédure en annulation du congé, la retire ou se contente d'une brève prolongation de bail, en se fiant au motif invoqué par le bailleur, et déménage, puis qui découvre seulement par la suite que le motif était mensonger (LACHAT, Le bail à loyer, n° 7.5, p. 761 ; LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 73 ; BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés, 1991, N° 312, p. 207 ; HIGI, n. 103-104 ad art. 271 CO). Dans ce cas, les dommages-intérêts couvriront le dommage subi par le locataire qui a quitté prématurément son logement ou son local commercial, alors qu'il aurait pu obtenir une prolongation pleine et entière de son bail, voire l'annulation du congé si le bailleur avait d'emblée donné le véritable motif du congé. L'indemnité couvrira par exemple les frais d'un double déménagement qui aurait pu être évité, si le locataire avait obtenu une prolongation de bail, ou une différence de loyer pendant la durée de la prolongation que le locataire aurait pu escompter si le véritable motif du congé avait été indiqué d'emblée (LACHAT, Le bail à loyer, n° 7.5, p. 761 ; LACHAT, la motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 73).

16. En l'espèce, la demanderesse prétend que le congé qui lui a été notifié était contraire aux règles de la bonne foi, car à son sens, le motif invoqué, à savoir un besoin des locaux pour le propre usage du propriétaire, était un prétexte fallacieux, le but réel de la résiliation étant de permettre à O_____ SA de s'installer dans les locaux litigieux.

16.1 En premier lieu, à supposer que Z_____ ait résilié le bail de W_____ SA dans le but de relouer les locaux à O_____ SA pour un loyer plus élevé, ce qui n'est nullement établi, un tel motif ne constituerait pas un abus de droit, conformément à la jurisprudence susmentionnée.

16.2 La demanderesse estime en outre qu'une prolongation du bail lui aurait été accordée si aucun accord n'avait abouti. Or, même dans le cas où l'autorité compétente saisie aurait retenu l'absence d'un besoin propre du bailleur, il n'est pas sûr que W_____ SA aurait obtenu une prolongation supérieure à celle d'un an consentie par le bailleur lors de l'accord trouvé en séance de conciliation du 17 août 2011. La demanderesse n'avait d'ailleurs pas requis une prolongation du bail mais uniquement l'annulation du congé, même s'il est vrai que l'autorité peut d'office accorder une prolongation (art. 273 al. 5 CO).

16.3 Me C_____ a encore soulevé l'objection de péremption relative à la révision. Il s'agirait en premier lieu de déterminer si W_____ SA a découvert le motif de révision lorsqu'elle a appris que J_____ SA fermait définitivement ou lorsqu'elle s'est aperçue que O_____ SA occupait les locaux litigieux. Cette question peut toutefois restée ouverte in casu.

D'après l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle aux termes de l'art. 24 CO. Il suffit que sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat ou ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions. Le dol est en principe un acte illicite qui autorise la dupe à réclamer, s'il y a lieu, des dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 CO, ou à refuser la prestation qu'elle a promise même si elle a omis de déclarer l'invalidation du contrat dans le délai de l'art. 31 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_593/2012 du 14 janvier 2013, consid. 4). Weber envisage l'application de l'art. 31 al. 3 CO, dans le cas du locataire qui renonce à contester le congé sous l'emprise d'un dol (WEBER, n. 34 ad art. 271 CO).

En l'espèce, en signant la convention, W_____ SA a renoncé à toutes prétentions en annulation du congé ou tendant à une prolongation supérieure à un an. Si cet accord était entaché d'un vice de volonté pour dol, W_____ SA aurait certes pu demander la révision, ce qui ne lui était pas utile, mais elle aurait aussi pu ratifier cet accord et demander des dommages et intérêts, sur la base de 28 al. 1 CO, 31 al. 3 CO et 41ss CO. Or, E_____ a indiqué que lors de la séance de conciliation du 20 mai 2011, il avait déjà des doutes sur le besoin propre invoqué par Z_____, notamment en raison de la surface des locaux litigieux de 200 m² qui était bien plus

importante que celle des locaux de J_____ SA à la rue K_____ (E_____, R. 70 et 76, p. 243 s.). L'argument de l'installation d'une salle de conférence en sus du magasin de J_____ SA ne l'avait pas convaincu, une surface de 120 m² pour une telle salle lui paraissant improbable (E_____, R. 76, p. 244). De plus, il avait entendu dire que « les affaires ne marchaient pas fort pour Z_____ » (E_____, R. 70, p. 243). Me P_____ a d'ailleurs confirmé l'existence de doutes chez son client sur la réalité des besoins invoqués par le bailleur (P_____, R. 32, p. 233). Ainsi, E_____ n'était pas dupe et avait des doutes sur la réalité des besoins propres invoqués par Z_____. Il a pourtant préféré convenir d'une prolongation car il a tenu compte des chances de succès limitées s'il devait poursuivre la procédure. En outre, il était accompagné d'un avocat lors de la séance de conciliation du 17 août 2011. Il a ainsi renoncé sciemment à l'annulation du congé et à la prolongation du bail en concluant en connaissance de cause l'accord du 17 août 2011 qui le lie aux défendeurs. Les prétentions de la demanderesse ne peuvent dès lors pas se fonder sur les art. 28 al. 1, 31 al. 3 et 41 CO.

16.4 Quoi qu'il en soit, il n'est in casu pas prouvé que le motif invoqué par les défendeurs était fallacieux.

En effet, interpellée sur les motifs de la résiliation, I_____ Sàrl a indiqué que le propriétaire avait besoin de ces locaux pour son propre usage. Lors de la séance de conciliation du 20 mai 2011, Z_____ a précisé que ces locaux étaient destinés à J_____ SA. Ainsi, le bailleur a d'emblée invoqué le besoin de trouver un nouveau local pour son propre commerce.

Par ailleurs, le bailleur a donné congé à la demanderesse le 18 mars 2011, soit dix jours après avoir lui-même reçu un avis de résiliation relatif au local qu'il louait pour exploiter sa société, J_____ SA. En raison de la résiliation du bail à la rue K_____ 3, Z_____ cherchait une surface de 50 à 80 m² pour installer J_____ SA. Il ne voulait pas augmenter sa charge de loyer (Z_____, R. 128, p. 252). En résiliant le contrat de bail de W_____ SA, Z_____ a voulu s'assurer de « reloger » sa société. En effet, à cette époque, aucun espace adapté aux besoins de J_____ SA n'était disponible dans le rez-de-chaussée de l'immeuble « H_____ », propriété du bailleur. Tout d'abord, les locaux appartenant au bailleur étaient tous occupés, y compris les locaux utilisés par L_____ SA (cf. supra I. 5). Par ailleurs, l'installation de J_____ SA sur la partie ouest des locaux de L_____ SA aurait rendu borgne le solde des locaux. De plus, il n'aurait pas été

satisfaisant d'installer J_____ SA dans les locaux utilisés par N_____ SA, ceux-ci ne disposant pas d'un accès au sous-sol (cf. supra I. 8).

Afin d'argumenter sa thèse, selon laquelle le besoin des locaux pour le propre usage du propriétaire n'était qu'un prétexte, la demanderesse soutient que J_____ SA était déjà déficitaire à l'époque de la résiliation du bail des locaux qu'elle occupait. Selon les bilans de la société déposés en cause, ce n'est qu'à la fin de l'exercice 2011 qu'une perte a été réalisée par J_____ SA. Cependant, il est vrai que déjà selon les bilans antérieurs, la situation financière de l'entreprise n'était pas bonne. Z_____ a indiqué qu'il en avait conscience (Z_____, R. 132, p. 252). Toutefois, il pensait qu'il était important que sa femme garde une occupation (Z_____, R. 132, p. 252). Il prétend même avoir investi 250'000 fr. pour l'achat d'une machine (Z_____, R. 132, p. 252). Z_____ a d'ailleurs cherché et obtenu une prolongation de son bail pour le local sis à la rue K_____, à D_____. S'il voulait déjà à cette époque fermer son commerce, il n'aurait pas contesté le congé devant la commission, puis négocié une prolongation. En outre, lors de son interrogatoire, Z_____ a confirmé avoir décidé de liquider la société après avoir constaté les pertes réalisées à la fin de l'année 2011. Il a encore précisé que cette décision avait été prise également pour des raisons de santé et de qualité de vie (Z_____, R. 132, p. 252) et du fait qu'il ne trouvait pas de nouveaux locaux appropriés (Z_____, R. 116, p. 250). Du reste, toujours pour des raisons de santé, il a vendu en 2011 toutes ses actions de L_____ SA pour s'aménager la possibilité d'arrêter en tout temps son activité (Z_____, R. 132, p. 252). Dès lors, il semble que la décision de Z_____ de dissoudre sa société ait été prise postérieurement au 18 mars 2011 en raison de plusieurs facteurs et après longue réflexion. Ainsi, rien ne permet d'affirmer avec certitude qu'au moment du congé litigieux Z_____ avait déjà pris la décision de fermer son magasin de photos.

Lors de la résiliation du bail litigieux, Z_____ était certes en négociation avec O_____ SA qui voulait agrandir la surface de ses locaux. Toutefois, la transaction portait à cette époque sur les locaux occupés par L_____ SA et non pas sur ceux loués par W_____ SA. Ce n'est qu'en février 2012, alors que W_____ SA l'avait déjà averti qu'elle quitterait les locaux à la fin du mois de février 2012, soit avant la fin de la prolongation du bail obtenue pour le 31 août 2012, que Z_____ a proposé à O_____ SA de lui louer les locaux litigieux (cf. supra I. 11). D'ailleurs, les conditions du contrat ont été fixées seulement en juillet 2012 et O_____ SA ne s'est installée dans lesdits locaux que le 1^{er} octobre 2012. Là encore, il n'existe aucun

élément permettant d'affirmer qu'en mars 2011, Z_____ a résilié le bail de W_____ SA afin de conclure un nouveau bail portant sur les mêmes locaux avec O_____ SA.

Le fait que les défendeurs ont accepté en séance du 17 août 2011 de prolonger le bail de W_____ SA jusqu'au 31 août 2012 alors que le bail de J_____ SA, selon l'accord du 29 juin 2011, avait été prolongé seulement jusqu'au 29 février 2012 n'est pas suffisant pour rendre vraisemblable l'existence d'un motif fallacieux du congé. En premier lieu, l'accord du 17 août 2011, de même que celui du 29 juin 2011, sont postérieurs à l'avis de résiliation adressé à W_____ SA. Or, selon la jurisprudence précitée, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié lors de l'envoi de l'avis de résiliation. Ensuite, lors de la séance de conciliation, les parties avaient envisagé que W_____ SA s'installe dans les anciens locaux occupés par L_____ SA, après la réalisation de certains travaux. Il est tout à fait plausible que Z_____ pensait que les travaux seraient terminés avant février 2012 et que, dès lors, W_____ SA quitterait le local litigieux pour s'installer dans les locaux au sud du bâtiment avant la fin du contrat de bail de J_____ SA. Z_____ aurait ainsi pu déménager J_____ SA des anciens locaux, rue K_____, pour l'installer à la rue G_____, sans devoir procéder à la fermeture de son magasin. Enfin, Z_____, en cas de besoins, aurait vraisemblablement pu obtenir de son bailleur une brève prolongation, pour le cas où les locaux G_____ n'auraient pas été libérés. On relèvera d'ailleurs que J_____ SA a finalement pu rester dans les locaux qu'elle occupait jusqu'au 16 mars 2012, soit 15 jours de plus que ce qui avait été convenu par devant l'autorité de conciliation.

Au vu de ce qui précède, les défendeurs ont rendu vraisemblable le motif du congé au jour de la résiliation, à savoir le besoin d'un nouveau local commercial pour la société J_____ SA appartenant à l'un d'eux, soit Z_____.

Partant, il n'est pas établi que le motif du congé donné à W_____ SA n'était qu'un prétexte fallacieux, aucun élément ne permettant d'exclure avec certitude qu'au moment du congé litigieux, le défendeur avait effectivement l'intention d'installer J_____ SA dans le local concerné. Le congé, qui ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, n'était donc pas annulable. De plus, vu le besoin établi du bailleur d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), la demanderesse n'avait guère de perspectives d'obtenir une prolongation, et encore moins d'obtenir une prolongation supérieure à celle d'une année obtenue par accord du 17 août 2011.

16.5 Z_____ a encore indiqué vouloir aménager une salle de conférence dans les anciens locaux de W_____ SA (allégué n° 85 à 87 admis, p. 138), tout en précisant que cette salle de conférence était destinée à L_____ SA (Z_____, R. 111, p. 249). Conformément à la jurisprudence précitée, en cas de motivations multiples, compatibles les unes avec les autres, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé. Or, comme démontré ci-dessus, le motif invoqué par le bailleur d'un besoin personnel pour accueillir J_____ SA ne constituait pas un abus de droit. Dès lors, il n'est pas nécessaire de traiter du second motif soulevé, à savoir le besoin d'un local pour une salle de conférence destinée à L_____ SA.

16.6 Au vu de ce qui précède, le congé donné par le bailleur n'était pas abusif et par conséquent, n'était pas annulable. De plus, en raison du besoin avéré des locaux pour l'usage du bailleur, il est peu probable qu'une prolongation de bail, du moins de plus d'une année, aurait été accordée à W_____ SA, en l'absence d'accord transactionnel. Dès lors, les défendeurs ne peuvent être tenus responsables des frais subis par la demanderesse en raison de son déménagement et de l'aménagement des nouveaux locaux. Partant, la demande en paiement de W_____ SA est rejetée.

17. Vu le sort de la cause, il se justifie de mettre les frais et dépens de la procédure à la charge de la demanderesse, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

17.1 Les frais comprennent les débours de l'autorité et l'émolument de justice (art. 3 al. 1 LTar). Les débours du Tribunal s'élèvent au total à 609 fr., composés de 509 fr. d'indemnités pour les témoins et de 100 fr. pour les services d'un huissier. L'émolument est compris entre 2700 fr. et 8000 fr. pour une valeur litigieuse de 95'696 fr. 50 (art. 13 et 16 al. 1 LTar). Lorsque la cause n'est pas conduite jusqu'à son terme, l'émolument est réduit proportionnellement. Il en va de même en cas de jugement sur le fond préjudiciel ou partiel, de jugement par défaut ou sans motivation (art. 14 al. 1 LTar). Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière et de l'accord des parties de limiter la question à traiter au principe et aux conditions de la responsabilité, l'émolument est arrêté à 4491 francs. Les frais s'élèvent ainsi à 5100 fr. au total, à charge de W_____ SA. Compte tenu des avances effectuées par les parties, à savoir 6600 fr. par la demanderesse et 100 fr. par les défendeurs, le greffe restituera 1500 fr. à la demanderesse et 100 fr. aux défendeurs.

17.2 Les dépens des parties comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais de conseil juridique (art. 4 LTar). Les débours d'avocat englobent les dépenses effectives et justifiées (essentiellement les frais de déplacement, les frais de copie à 50 ct. [ATF 118 Ib 352 consid. 5] et les frais de port). Quant aux honoraires, ils sont fixés entre le minimum et le maximum prévus par le chapitre 4 LTar, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). Ils oscillent entre 9900 fr. et 13'300 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 90'001 fr. et 100'000 fr. (art. 32 al. 1 LTar).

En l'espèce, le travail effectué par le mandataire des défendeurs a consisté, pour l'essentiel, à rédiger un mémoire-réponse et mémoire-duplique, à prendre connaissance des écritures de la partie adverse, à comparaître aux débats d'instruction, à préparer les questionnaires pour les témoins et les parties, à déposer des pièces, à participer à deux séances d'instruction, ainsi qu'à préparer et à comparaître au débat final. Les dépens sont ainsi arrêtés, TVA et débours compris, à 8800 francs. Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, ainsi que de l'accord des parties pour limiter dans un premier temps la question à traiter au principe et aux conditions de la responsabilité, les honoraires sont arrêtés à 8800 francs. S'ajoutent les débours, pris à leur coût effectif, estimés à quelque 150 francs. Vu le sort de la cause, la demanderesse versera aux défendeurs, créanciers communs, une indemnité de 8950 fr. à titre de dépens.

Par ces motifs,

Prononce

1. L'action en paiement déposée le 17 avril 2013 par W_____ SA contre X_____, Y_____ et Z_____ est rejetée.
2. Les frais du tribunal, arrêtés à 5100 fr., sont mis à la charge de W_____ SA.
3. W_____ SA versera à X_____, Y_____ et Z_____, créanciers communs, une indemnité de 8950 fr. à titre de dépens.

Ainsi décidé à Sion, le 23 mai 2014.