



C1 01 95

JUGEMENT DU 02 DÉCEMBRE 2002

COUR CIVILE I

Composition de la Cour: Jérôme Emonet, président; Dr. Niklaus Stoffel, Marie-Claire Pont Veuthey, juges; Stéphane Epiney, greffier.

dans la cause

F [REDACTED] et F [REDACTED], à Les Sciernes - d'Albeuve, appelants et appelés, représentés par Me Jean-Michel Zufferey, avocat à Sierre,

contre

[REDACTED], à Sion, appelée et appelante, représentée par Me Christian Favre, avocat à Sion,

(bail, vente par acompte)

PROCEDURE

A.- Par mémoire demande du 25 mai 1999, les époux [REDACTED] [REDACTED] ont actionné en paiement [REDACTED] [REDACTED] pour un montant de 116'356 fr. 60 avec intérêts à 5% dès le 25 janvier 1999, avec suite de frais et dépens.

Dans sa réponse, déposée le 5 janvier 2000, [REDACTED] a conclu au rejet de la demande et reconventionnellement au paiement de 184'250 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er janvier 1999, le tout avec suite de frais et dépens.

Après un second échange d'écritures, les parties ont été convoquées à une séance de débat préliminaire le 26 janvier 2000. A leur demande, une expertise judiciaire a été confiée à Fiduciaire suisse des hôteliers (désignée ci-après FSH). L'expert a déposé son rapport le 29 juin 2000 et l'a complété le 17 octobre 2000.

Après la clôture de l'instruction, prononcée le 15 février 2000, les parties ont renoncé aux plaidoiries et déposé un mémoire-conclusions en modifiant leurs conclusions. Les époux [REDACTED] ont réclamé le versement de 98'175 fr. 25 et ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle de [REDACTED]. Cette dernière a conclu au rejet de la demande et au paiement de 200'524 fr. 85 avec suite de frais et dépens.

B.- Par jugement du 5 juin 2001, le Juge III du district de Sion a prononcé:

- " 1. [REDACTED] versera à [REDACTED] 70'917 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 12 juin 1999.
2. [REDACTED] et [REDACTED] verseront à [REDACTED], solidairement entre eux:
 - 19'420 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 septembre 1999;
 - 8'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 1999;
 - 33'304 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 septembre 1999.
3. Toutes les autres conclusions sont rejetées.
4. Les frais, par 36'800 fr., sont mis pour 1/4 à la charge de [REDACTED] et [REDACTED] (9'200 fr.), solidairement entre eux, et pour 3/4 à la charge de [REDACTED] (27'600 fr.).
5. [REDACTED] versera à [REDACTED] et [REDACTED] 9160 fr. en remboursement partiel de leurs avances.
6. [REDACTED] versera à [REDACTED] et [REDACTED] 13'500 fr. à titre de dépens réduit.
[REDACTED] et [REDACTED] verseront solidairement à [REDACTED] 4'500 fr. à titre de dépens réduit. "

C.- Par déclaration d'appel du 19 juin 2001, [REDACTED] et [REDACTED] ont recouru contre ce jugement en prenant les conclusions suivantes:

- " 1. L'appel est admis.
2. Mme [REDACTED] est condamnée à payer à Mme [REDACTED] et à M. [REDACTED], solidairement entre eux, la somme de Fr. 97'737.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 12 juin 1999, sous déduction d'un montant de Fr. 8'000.- dû par Mme [REDACTED] et M. [REDACTED], solidairement entre eux, montant portant intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 1999.
3. Les frais de la procédure de première instance sont intégralement mis à la charge de Mme [REDACTED].
4. Les dépens de la procédure de première instance sont intégralement mis à la charge de Mme [REDACTED].
5. Il est alloué à Mme [REDACTED] et à [REDACTED], solidairement entre eux, une équitable indemnité à titre de dépens pour la procédure d'appel.
6. Tous les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de Mme [REDACTED].

Par déclaration d'appel du 28 juin 2002, [REDACTED] a également recouru contre ce jugement en prenant les conclusions suivantes :

- " Principalement:
- L'appel est admis. En conséquence:
1. La demande d'[REDACTED] et [REDACTED] est rejetée.
 2. [REDACTED] et [REDACTED] paieront, solidairement entre eux, à [REDACTED]:
 - 8'000 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} janvier 1999,
 - 33'304 fr. 85 plus intérêt à 5 % dès le 19 septembre 1999 et
 - 159'220 fr. plus intérêt à 5 % dès le 19 septembre 1999.
 3. Les frais ainsi que les dépens de [REDACTED], tant de première instance que d'appel, sont mis à la charge d'[REDACTED] et [REDACTED] solidairement entre eux.
- Subsidiairement:
- L'appel est admis. En conséquence:
1. La demande d'[REDACTED] et [REDACTED] est rejetée.
 2. [REDACTED] et [REDACTED] paieront, solidairement entre eux, à [REDACTED]:
 - 8'000.- fr. plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} janvier 1999,
 - 33'304 fr. 85 plus intérêt à 5 % dès le 19 septembre 1999 et
 - 67'840 fr. 30 plus intérêt à 5 % dès le 19 septembre 1999.
 3. Les frais ainsi que les dépens de [REDACTED], tant de première instance que d'appel, sont mis à la charge d'[REDACTED] et [REDACTED] solidairement entre eux. "

L'affaire a été appointée à jugement, en août 2002, le Tribunal cantonal statuant sans débats.

SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL

I. Statuant en faits

1. a) [REDACTED] est copropriétaire avec son ami, [REDACTED], des locaux destinés à l'exploitation de l'établissement public « [REDACTED] – [REDACTED] », situé à la rue de [REDACTED], à Sion. Elle est l'unique propriétaire du mobilier, de l'agencement et du fonds de commerce de cet établissement qu'elle a exploité elle-même durant plusieurs années. Le chiffre d'affaires obtenu par l'exploitante s'élevait entre le 1er janvier 1992 et le 31 mai 1993 à 1'686'640 fr. Le 15 janvier 1996, la fiduciaire Gastroconsult a établi, sur demande de [REDACTED], un budget d'exploitation de l'établissement précité. Le chiffre d'affaires global net réalisable pouvait être estimé à 650'000 fr. (croissanterie: 335'000 fr.; boissons: 315'000 fr.) et le rendement brut d'exploitation (avant paiement des amortissements et des charges financières) à 193'500 francs.

[REDACTED] est titulaire d'un CFC de boulanger pâtissier. Ressortissant français, il a travaillé de nombreuses années en Australie et aux Etat Unis à titre indépendant. Son épouse, [REDACTED], dispose d'une formation de vendeuse en boulangerie. En fin 1996, ils ont passé une annonce, dans plusieurs quotidiens romands, afin de louer ou d'acheter une boulangerie pâtisserie.

[REDACTED] les a contactés. Les pourparlers ont duré plusieurs semaines, [REDACTED] a participé aux discussions. A l'origine, les époux [REDACTED] ont envisagé l'achat de l'établissement, [REDACTED] restant propriétaire pour un tiers. Dans cette optique deux budgets ont été remis aux époux [REDACTED]. Le premier document, ni daté ni signé, indiquait qu'en l'état, le chiffre d'affaires du commerce s'élevait à 690'000 fr., les charges fixes à 302'100 fr., les charges en matières premières à 207'000 fr., et le bénéfice net, après déduction d'un amortissement annuel de 30'000 fr. pour l'investissement de départ, à 146'704 fr. Il fixait le prix de reprise de l'agencement, du mobilier et du fonds de commerce, à 300'000 fr. Le second budget, manuscrit, mentionnait un chiffre d'affaires de 730'000 fr. et un bénéfice net mensuel de 11'125 fr. à diviser en trois, soit 3'708 fr. par personne environ. Selon les époux [REDACTED], le second budget ne leur a pas été communiqué lors des négociations entreprises en vue de la signature du contrat.

Finalement, [REDACTED] a refusé le projet d'association et a décidé de reprendre seul l'exploitation du commerce. [REDACTED] exigeait des futurs locataires qu'ils achètent l'agencement, le mobilier et le fonds de commerce. Selon [REDACTED] les époux [REDACTED] ont été en possession de l'expertise de Gastroconsult dès le début des négociations.

b) Par contrat du 28 février 1997, [REDACTED] a remis à bail à [REDACTED] et [REDACTED] le café « [REDACTED] ». Le bail était conclu pour une durée de dix ans, dès le 1er juin 1997 jusqu'au 31 mai 2007, renouvelable par période de cinq ans, sauf dénonciation douze mois avant la fin de la période. Le loyer mensuel était fixé à 9'620 fr. (8'000 fr. [loyer] et 1'620 fr. [amortissement]) plus 300 fr. pour les charges, soit au total 9'920 fr. par mois.

Selon l'expert, que ce soit en pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, ou en pourcentage du chiffre d'affaires réalisable (budget), le loyer était trop élevé.

L'art. 9 lit. c du contrat prévoit:

" Le locataire s'oblige à éliminer les modifications, en particulier les installations rattachées à l'objet du bail, auxquelles il a procédé à ses frais et sans le consentement du bailleur, si ce dernier l'exige lors de la remise des lieux. Les réparations aux plafonds, murs, sols, etc. découlant de cette élimination sont exécutées aux frais du locataire. Si le bailleur a toutefois consenti à de telles modifications, il ne peut exiger le rétablissement de l'état antérieur que si cela a été également convenu par écrit.

Le locataire peut exiger une indemnisation équitable, si l'objet du bail présente à la fin des rapports contractuels une plus-value considérable, en raison des remplacements ou modifications effectuées par le locataire avec l'accord du bailleur ".

Sous la rubrique « Dispositions particulières » (art. 37), le contrat mentionne:

- " 1. Promesse de vente et d'achat concernant le mobilier et l'agencement. A l'expiration du contrat, les locataires promettent de vendre à Mme [REDACTED] qui promet aussi d'acquérir le mobilier et l'agencement. La valeur sera fixée en tenant compte du prix d'achat et de l'amortissement usuel.
2. A l'expiration du bail, la préférence sera donnée aux locataires du présent bail pour un éventuel renouvellement. "

Enfin, l'art. 26 du contrat prévoyait l'adaptation du loyer à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

██████████ ne s'est pas engagée par contrat sur l'étendue des charges et du chiffre d'affaires. D'entente entre les parties, les époux ██████████ ont repris les contrats de travail sur le personnel existant.

A la même date, le 28 février 1997, les parties ont également signé un "contrat de vente avec réserve de propriété" portant sur l'agencement, le mobilier et le fonds de commerce de la "Croissanterie Sédunoise", pour le prix de 60'000 francs. Les époux ██████████ ont versé 50'000 fr. le 2 juin 1997.

Les époux ██████████ ont encore signé le même jour une reconnaissance de dette pour 240'000 fr. montant compris dans la location et qui "par conséquent sera totalement remboursé à l'expiration du contrat, soit le 31 mai 2007".

En accord avec l'expert de la FSH, le tribunal infère de ces deux pièces et des déclarations des intéressés que les parties se sont mises d'accord sur le prix de vente du mobilier, de l'agencement et du fonds de commerce pour un montant de 200'000 fr. et qu'il subsistait, après la signature des divers contrats, un solde de 150'000 fr. à payer par les époux ██████████. Le contrat de vente avec réserve de propriété de 60'000 fr. fait partie intégrante de la reconnaissance de dette de 240'000 fr. signée par les locataires. Le solde de 150'000 fr. avec intérêt à 5% devait être remboursé par mensualités de 1'620 fr. à ajouter au loyer de 8'000 fr.

Les époux ██████████ ont prétendu que ██████████ s'était engagée à leur laisser à disposition sa patente aussi longtemps qu'ils en avaient besoin. Ils ne sont cependant pas parvenus à apporter de preuve sur ce point. ██████████ aurait entrepris les démarches nécessaires à l'obtention de la patente, mais elle ne réunissait pas les conditions suffisantes à l'inscription (deux ans de pratique dans la branche). Elle a donc remis cette obligation à plus tard.

Avant le début du bail, ██████████ a procédé, à ses frais, à des travaux de carrelage et de peinture, ainsi qu'au remplacement d'un four.

c) Les époux ██████████ ont pris possession des locaux en juin 1997. Un inventaire leur a été présenté mais n'a pas été signé par les cocontractants. Les demandeurs ont en outre expliqué que le document qui leur a été présenté en début de bail ne mentionnait pas la trancheuse mise à leur disposition et qui, selon leurs dires, ne fonctionnait pas. La pièce n° 41 déposée par dame ██████████ à titre d'inventaire en début

de bail n'est pas signée et mentionne une trancheuse dans l'équipement de la croissanterie.

Peu après le début du bail, les époux [REDACTED] ont modifié l'orientation du commerce. En effet, jusqu'alors, [REDACTED] se limitait à vendre des produits surgelés. Compte tenu de la formation d'[REDACTED], les nouveaux locataires ont décidé de vendre de la pâtisserie maison. La bailleuse reconnaît que ce nouveau concept de fabrication était "un plus" pour l'établissement. Les époux [REDACTED] ont remplacé "le présentoir" de vente existant par une nouvelle banque de froid. Le fils de dame [REDACTED] a admis avoir aidé [REDACTED] à démonter ce meuble qui ne présentait aucune valeur selon le témoin Burgi. Le témoin Donzé a participé au déménagement et a vu [REDACTED] sur le chantier ce jour-là. Enfin, l'ami de dame [REDACTED] n'a pas contesté que le matériel enlevé avait été déposé sur un véhicule mis à disposition par le frère de la bailleuse. Les époux [REDACTED] se sont également équipés en matériel pour la fabrication de pâtisserie maison.

Dame [REDACTED] a reconnu avoir été au courant des travaux de rénovation et de transformation, entrepris par les époux [REDACTED]; [REDACTED] a d'ailleurs contacté pour les locataires et au nom de dame [REDACTED], ESR SA pour obtenir un devis en vue de la transformation du système électrique de l'établissement. Dame [REDACTED] a en outre averti les copropriétaires de l'immeuble des travaux qui allaient être entrepris.

Durant le mois de juin 1997, il est établi que les époux [REDACTED] ont procédé aux travaux suivants :

- installation d'une banque frigorifique de vente	57'677.85
- installation électrique	3'713.15
- installation de vitrage	380.00
- réparation d'un compresseur endommagé	1'469.70
Total	63'240.70

Il convient d'ajouter à ces montants divers frais de douanes et de transport. Selon l'expert, les investissements consentis par les époux [REDACTED] se sont élevés à 63'730 fr. 70, chiffre qu'il y a lieu de retenir en l'espèce. Selon les locataires, ce matériel se trouve toujours dans les locaux.

d) Dès le début de l'année 1998, des tensions ont surgi entre les parties au sujet du montant du loyer.

Les époux [REDACTED] prétendent avoir rapidement constaté qu'ils n'obtiendraient pas le bénéfice net escompté alors que [REDACTED] attribue à la mauvaise gestion et aux dépenses excessives des locataires, les résultats médiocres de leur exploitation.

Le compte de pertes et profits au 30 juin 1998, établi au mois de septembre suivant par [REDACTED] de la Fiduciaire Fidaval SA, à Sierre, indiquait un bénéfice net d'exploitation pour 13 mois de 44'370 fr. (expertise, annexe II). Selon les époux [REDACTED], celui-ci était inférieur de 69,8 % à celui escompté. En effet, comme le relèvent les experts, le résultat net annualisé laisse apparaître un montant de 40'957 fr. 50, alors que le résultat net découlant du budget [REDACTED] sur 12 mois était de 146'750 fr. (expertise, annexe IV). [REDACTED] a cependant objecté que l'expertise judiciaire avait mis en évidence que certaines écritures auraient pu être comptabilisées différemment. En conformité avec l'expert FSH, la Cour retiendra la notion de cash flow afin de comparer les comptes de pertes et profits (Le cash flow est égal au bénéfice net avec les amortissements: Käfer, Commentaire bernois, n. 357 ad art. 960). Le résultat net annualisé laisse apparaître un cash flow de 84'649 fr. 60, alors que celui qui découle du budget [REDACTED] sur 12 mois était de 176'750 francs.

Selon l'expert de la FSH, les résultats d'exploitation sont le reflet d'une bonne gestion de l'établissement.

Les époux [REDACTED] soutiennent également qu'ils ont été contraints de faire des heures supplémentaires au point que la santé d'[REDACTED] s'est détériorée entraînant une baisse de sa capacité de travail.

Ils ont versé pour 176'862 fr. 75 de salaires, y compris les leurs.

e) Le 24 février 1998 les époux [REDACTED] ont sollicité une baisse de loyer devant la commission cantonale de conciliation en matière de bail qui a délivré un acte de non-conciliation le 6 octobre suivant.

Durant la procédure, les parties ont tenté de trouver un accord mais sans succès, [REDACTED] ayant, selon [REDACTED], refusé de signer une convention.

Le 5 novembre 1998, à la requête de dame [REDACTED] l'office des poursuites de Sion a établi un procès-verbal de prise d'inventaire pour un total de revendication de 74'880 fr. L'office a estimé l'ensemble du mobilier et de l'agencement à 87'840 fr.; en dépit de cette prise d'inventaire, les époux [REDACTED] auraient, selon [REDACTED] [REDACTED], emporté clandestinement plusieurs objets.

Le 23 octobre 1998, les époux [REDACTED] ont résilié les contrats de travail de leurs trois employés pour la fin novembre 1998. Par lettre du 26 novembre suivant, ils ont rectifié le délai de congé, celui-ci prenant effet dès le 31 décembre 1998.

f) Par lettre du 16 novembre 1998, la Police municipale a imparti à dame [REDACTED] un délai de 10 jours pour se déterminer sur le problème de la patente, en raison de la dénonciation du 17 septembre 1998 de la secrétaire de la Commission de conciliation en matière de bail au service cantonal des patentes de la Commune de Sion. Dame [REDACTED] est intervenue auprès de la Police municipale pour lui demander de faire preuve de patience. Selon elle, les époux [REDACTED] n'ont cependant rien fait pour régulariser la situation.

Courant octobre–novembre 1998, [REDACTED] a retiré la patente qu'elle avait mise au service des locataires à la suite de l'intervention du Service cantonal des patentes. Dame [REDACTED] a prétendu s'être inscrite à la cession d'automne 1997, elle n'a cependant pas participé aux cours. Le témoin [REDACTED] a confirmé qu'aucun des deux époux ne s'y était inscrit.

[REDACTED] et [REDACTED] ont alors consigné auprès de la Banque Cantonale du Valais les loyers de novembre et décembre 1998 ainsi que le montant des arriérés par 31'180 francs.

Par lettre recommandée du 2 décembre 1998, [REDACTED] a mis les locataires en demeure de payer les arriérés de loyers par 33'280 fr. dans un délai de 30 jours et de prendre dans les 10 jours toutes les mesures afin d'exploiter personnellement le café sous les menaces d'une résiliation immédiate du contrat de bail en cas de fermeture de l'établissement.

Le 9 décembre 1998, le Juge du district de Sion a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par [REDACTED] à la poursuite introduite par [REDACTED] [REDACTED] pour le paiement des arriérés de loyers.

Le lendemain, [REDACTED] a sollicité auprès du Service cantonal des patentes, l'octroi d'une autorisation provisoire d'exploiter. Il devait simultanément obtenir une confirmation de participation aux cours de cafetier. Il n'a toutefois pas poursuivi sa démarche, expliquant que cette inscription n'était possible qu'au début 2000.

Les époux [REDACTED] ont également proposé la reprise du commerce à [REDACTED] qui a pris contact avec la bailleresse. Celle-ci ayant exigé un versement de 50'000 fr. pour cette reprise, [REDACTED] a renoncé à son acquisition.

Faute de solution apportée au problème de la patente, la Police municipale de Sion a exigé des locataires qu'ils ferment l'établissement dès le 1er janvier 1999.

g) L'expertise de la FSH a permis d'établir que, pour le mobilier, l'agencement et le fonds de commerce, les époux [REDACTED] ont versé 50'000 fr. à la conclusion du contrat, puis 1'620 fr. pendant 19 mois, soit 30'780 francs. Le montant total payé est dès lors de 80'780 fr., dont 13'180 fr. d'intérêts et 67'600 fr. à titre de remboursement de la dette. La part du prix convenu (intérêts non compris), impayée au 31 décembre 1998, s'élevait ainsi à 132'400 fr. (200'000 fr. - 67'600 fr.).

▲ Durant la période d'exploitation du 1er juin 1997 au 31 décembre 1998, le taux d'amortissement de ces biens s'élevait à 13,2 %, l'amortissement annuel étant de 8,3 %. S'agissant de la banque de froid, l'expert a retenu que l'amortissement pour la même période était de 10,6 %, l'amortissement annuel étant de 6,7 %.

h) Les époux [REDACTED] ont ensuite quitté l'établissement. Ils ont repris divers objets et machines leur appartenant. Ils ont notamment enlevé les compresseurs faisant partie de la bande frigorifique ainsi qu'un congélateur et un frigo. Pour le solde, ils ont simplement abandonné le mobilier et l'agencement. L'instruction permet d'établir qu'ils ont laissé les locaux dans un état lamentable.

Le 6 janvier 1999, les époux [REDACTED] ont résilié le bail avec effet immédiat. Par lettre du 7 janvier 1999, [REDACTED] a pris note de la restitution anticipée de l'objet du bail, tout en contestant la résiliation immédiate et unilatérale du contrat, et en exigeant les loyers jusqu'à l'expiration du bail. La remise des clés et l'état des lieux ont été exécutés le 9 janvier 1999.

_____ allègue qu'elle a dû reprendre le commerce pour éviter une aggravation du dommage et qu'elle a dû remplacer du matériel manquant lors de la reprise, notamment une trancheuse, un frigo, une vitrine d'exposition froide et une machine à café.

i) Après avoir repris possession des locaux le 9 janvier 1999, _____ a entrepris divers travaux de nettoyage et de remise en état. Au début du mois de février 1999, elle a pu ouvrir à nouveau la Croissanterie qu'elle a exploitée depuis cette date avec sa patente. Se fondant sur la pièce n° 41 (inventaire déposé par la défenderesse et qui, selon elle, correspond à celui réalisé en début de bail) l'expert a dressé, le 30 mai 2000, la liste suivante de matériel ayant dû être remplacé:

- armoire de congélation inox	6'106 fr.
- table réfrigérée	5'273 fr. 95
- trancheuse à viande et balance électronique	2'128 fr. 25
- table A /granit 1600 x 600	2'393 fr. 95
- batteur mélangeur et petits accessoires.	7'720 fr. 70
- installation frigorifique, vitrine à pâtisseries	3'483 fr.
- four à micro-ondes	199 fr.
- machine à café Pavoni	5'500 fr. (leasing)
- frigo	500 fr.
Total	33'304 fr. 85

Selon les parties - à l'exception du frigo et de la machine à café destinés à remplacer les appareils remis aux demandeurs en début de bail et finalement évacués par ceux-ci - ce matériel, acheté par les époux _____, était destiné à permettre la fabrication de pâtisserie fraîche et non surgelée, comme à l'époque de l'exploitation par dame _____. L'expert judiciaire a en outre pu établir que la machine à café manquante a été débarrassée par les époux _____, lesquels l'ont remplacée par une machine qu'ils estimaient plus performante et qui a été reprise par le fournisseur, faute de paiement. _____ a en outre admis avoir débarrassé un frigo équipant initialement la croissanterie, jugeant son état "lamentable".

II. Considérant en droit

2. A teneur de l'art. 22 al. 7 CPC, les contestations pécuniaires soumises à la procédure accélérée qui ne sont pas de la compétence du Juge de commune sont tranchées par le Juge de district en première instance lorsque le recours en réforme au Tribunal fédéral est ouvert et définitivement dans les autres cas. En application de l'art. 15 al. 5 CPC, la valeur litigieuse déterminante pour la recevabilité des moyens de recours se calcule selon les dernières conclusions prises devant l'instance précédente.

En l'espèce, les demandeurs ont réclamé 98'175 fr. 25 à la défenderesse. Cette dernière s'oppose à la demande et agit reconventionnellement pour 200'524 fr. 85. Par conséquent la valeur litigieuse atteint 200'524 fr. 85 (art. 15 et 16 al. 2 CPC) et fonde la compétence du Tribunal cantonal pour connaître la cause en appel (art. 22 al. 7 CPC et art. 48 OJ).

Les déclarations d'appel ont été déposées dans le délai utile et dans les formes prescrites (art. 217, 300 al. 2 et 308 CPC). Les avances requises ayant été versées (art. 219 CPC), l'appel des demandeurs et celui de la défenderesse sont recevables.

Par ailleurs, nonobstant le domicile des demandeurs sis en France (cf. p. 1 du contrat de bail à loyer) et leur nationalité française, les tribunaux du domicile du défendeur (en Valais) sont compétents et le droit suisse est applicable (art. 2 et 5 ch. 1 CL, ainsi que les art. 117, 118 LDIP et 3 al. 1 de la Convention de La Haye sur la loi applicable aux ventes à caractère international d'objets mobiliers corporels).

3. Avant d'examiner le bien-fondé des prétentions des parties, il convient d'examiner les relations juridiques nouées lors de la signature les différents contrats, le 28 février 1997, et leur validité. L'application au contrat principal (pièce n°2) conclu par les parties des règles du bail n'est à juste titre pas contestée. Pour les motifs exposés ci-après, ces dispositions ne sont toutefois pas les seules applicables au cas d'espèce.

a) aa) L'art. 254 CO prévoit qu'une transaction couplée avec le bail d'habitation ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation

du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée.

Il en découle que, pour qu'une transaction couplée soit nulle, deux conditions cumulatives doivent être réunies. La conclusion du bail ou son renouvellement doit d'abord être subordonnée à l'acceptation de la transaction couplée. La transaction doit ensuite imposer au locataire des obligations qui sont sans rapport direct avec l'usage de la chose louée.

A l'inverse, l'usage de la chose louée peut concerner des installations et des aménagements intérieurs ou l'inventaire des achats ou le stock des marchandises dans la branche hôtelière. Il n'y a pas de raison de considérer d'emblée comme des transactions couplées nulles toute affaire concernant ces objets. Le critère réside davantage dans le prix que le locataire paie. Un prix sans rapport avec la valeur réelle des installations est un indice que le locataire aura sans doute fourni sous contrainte une prestation exagérée afin d'obtenir la conclusion du bail (Higi, Commentaire zurichois, ad art. 254 CO n. 16; USPI, Droit suisse du bail à loyer, ad art. 254 n. 17).

bb) Un contrat mixte, présentant les aspects du bail et des aspects d'autres contrats, n'est en principe pas soumis dans son ensemble au droit du bail. Selon les principes généralement admis, on applique à chaque prétention les règles du contrat dont elle relève. Pour la résiliation, on applique les dispositions du contrat qui présente l'aspect prépondérant (Tercier, Les contrats spéciaux, 2^{ème} éd., n. 1496).

Cependant, selon la jurisprudence, il convient de rechercher le centre de gravité des relations contractuelles, appréhendées comme un seul et unique accord, en cas de contrats composés réunissant diverses conventions distinctes mais dépendantes entre elles, ou de contrat mixte contenant d'autres éléments que ceux du bail à loyer ou à ferme. Dans cette hypothèse, compte tenu de leur interdépendance, il n'est pas possible de soumettre chaque composante du contrat à un sort juridique propre. (SJ 1998 p. 320 consid. 4b, ATF 118 II 157 consid. 3a). Il s'agira donc dans chaque cas particulier d'examiner si les diverses conventions présentent entre elles un lien si étroit qu'elles forment un tout nécessitant l'application des règles du contrat prépondérant ou si, tout en étant liées, chacune des conventions est suffisamment distincte des autres pour qu'on lui applique des règles propres.

b) Le 28 février 1997, demandeurs et défenderesses ont conclu un contrat de bail portant sur l'exploitation d'un tea-room-croissanterie. Le même jour, ils ont conclu un contrat de vente avec réserve de propriété portant sur l'agencement, le mobilier et le fonds de commerce de la [REDACTED]. Toujours à la même date, les demandeurs ont signé une reconnaissance de dette d'un montant de 240'000 fr., montant compris dans la location et qui devait être par conséquent complètement remboursé à l'expiration du contrat de bail.

Il s'agit de conventions couplées mais licites. En effet, malgré le fait que le paiement du mobilier vendu aux demandeurs devait se faire par mensualités ajoutées au loyer de la croissanterie, l'instruction n'a pas permis d'établir que la conclusion du contrat de bail était subordonnée à celle du contrat de vente avec réserve de propriété (dame [REDACTED] le conteste, cf. allégué n° 137 du mémoire-réplique). En tout état de cause, les obligations imposées aux locataires par le contrat de vente sont en rapport direct et étroit avec l'usage de la chose louée; la vente du mobilier et des agencements de la Croissanterie sont directement liés à l'exploitation de l'établissement public. Le prix du mobilier, de l'agencement et du goodwill, négocié par les parties et finalement arrêté à 200'000 fr., n'est en outre pas surfait (les parties ne le prétendent pas et l'instruction n'apporte aucun élément en ce sens).

Reste à déterminer quelles sont les règles applicables en l'occurrence. L'instruction a permis d'établir que les parties entendaient être liées par un contrat de bail. Il s'agit donc de l'élément prépondérant de leurs relations contractuelles qui prévaudra pour la résiliation. En revanche, la défenderesse voulait vendre le mobilier et l'agencement ainsi que le fonds de commerce. Elle n'entendait pas le louer et le montant ajouté au loyer du tea-room, constituait un acompte sur le prix de vente du mobilier. Elle a donc, à cet effet, conclu avec les demandeurs un contrat de vente avec réserve de propriété et obtenu une reconnaissance de dette pour le prix de vente augmenté des intérêts.

A cet égard et nonobstant la terminologie parfois utilisée par les parties, le mécanisme sus-décrit permet d'écarter l'existence d'un prêt octroyé par la défenderesse. Celle-ci n'a en effet pas manifesté la volonté d'accorder un crédit aux demandeurs, mais a simplement accepté de différer l'encaissement du solde du prix de vente, du fait que les acquéreurs manquaient de liquidités. Dans ces circonstances, il y aura lieu d'appliquer à chaque prétention les règles du contrat (vente ou bail) dont elles relèvent.

4. Il convient en premier lieu d'éclaircir dans quelles circonstances le contrat de bail a pris fin prématurément.

a) La résiliation est un acte formateur sujet à réception par lequel une partie met fin au contrat. L'échéance contractuelle peut être librement fixée par les parties (art. 266 aCO). Le contrat de bail peut être résilié par chacune d'elles pour justes motifs (art. 266g CO). Le locataire peut aussi résilier le bail avec effet immédiat, en cas de défaut de la chose louée (art. 259b let. a CO). L'art. 32 du contrat de bail prévoit que lorsque le locataire restitue l'objet du bail de manière anticipée, au sens de l'art. 264 CO, c'est-à-dire sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui propose un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser.

b) En l'occurrence, le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée échéant au 31 mai 2007. Or, la police municipale de Sion a exigé des demandeurs qu'ils ferment l'établissement dès le 1er janvier 1999, faute de patente. Il ressort de l'instruction que la défenderesse avait mis provisoirement sa patente à disposition jusqu'à ce que les locataires obtiennent la leur. Elle ne s'est toutefois pas engagée à leur en laisser l'usage aussi longtemps que nécessaire, du moins, les demandeurs n'en ont pas apporté la preuve. Il est également établi que ni l'un ni l'autre locataire ne s'est inscrit aux cours de cafetier. La défenderesse n'a pas empêché un tiers, comme l'ont allégué les demandeurs, de leur "prêter" une patente. Dans ces circonstances, force est de constater que les locataires, qui savaient devoir être au bénéfice d'une patente pour exploiter l'établissement, ne peuvent valablement invoquer le refus de la défenderesse de tenir plus longtemps sa patente à leur disposition comme un juste motif de résiliation.

Par ailleurs, le loyer a été convenu librement. Les locataires n'ont pas signé le contrat dans la précipitation; au contraire [REDACTED] a déclaré avoir prêté beaucoup d'attention à la signature du contrat. Certes, le bénéfice escompté par les demandeurs et prévu dans le budget présenté par la défenderesse n'a pas été atteint. Cependant, comme l'a relevé l'expert, la différence s'explique en partie par les différents modes de comptabilisation adoptés par les parties. Il convient donc de comparer les cash flow obtenus, ce qui diminue sensiblement la différence entre le budget et le résultat de l'exploitation des demandeurs. Pour le reste, l'expert a admis que le chiffre d'affaires et les charges d'exploitation budgétisées par la bailleuse étaient

raisonnables, alors que les salaires et les charges de marchandises étaient trop faibles. En conclusion, l'expert a confirmé que les rendements bruts étaient conformes aux normes usuelles alors que les charges d'exploitation étaient quelque peu surévaluées. Enfin, la défenderesse n'avait pris aucun engagement sur ce point. ██████████ est un professionnel de la branche et il ne pouvait méconnaître les risques d'une telle exploitation. Le fait que les locataires ne soient pas parvenus à réaliser les objectifs qu'ils se sont fixés, ne constitue dès lors pas non plus un juste motif de résiliation du bail.

c) La défenderesse réclame 8'000 fr. à titre d'indemnité pour le loyer impayé de janvier 1999. Ce montant n'est pas contesté par les demandeurs qui doivent être condamnés à le payer, solidairement entre eux, avec intérêt à 5% dès le 1er janvier 1999, date d'échéance conventionnelle (art. 2 let. c du contrat de bail). Pour le reste, la défenderesse a repris personnellement l'exploitation du tea-room. Dès lors qu'elle n'a ni établi, ni même allégué, que le bénéfice net qu'elle réalise depuis le mois de février 1999 est moins important que les loyers qu'elle aurait encaissés si le contrat avait été conduit jusqu'à son échéance, il n'est pas possible de retenir qu'elle a subi un dommage (autre que la perte du loyer de janvier) du fait de la résiliation injustifiée du contrat par les demandeurs (art. 264 al. 3 let. b CO; Lachat, Le bail à loyer, n. 3.14 p. 454; Tercier, op. cit., n. 1946). Au surplus, on verra infra (consid. 6) que les prétentions en relation avec la reprise du mobilier du commerce par les demandeurs ne relèvent pas du bail.

5. Les deux appels portent sur l'évaluation faite par le premier juge de la prétention des locataires en paiement de l'agencement du mobilier et du fonds de commerce.

a) Le contrat conclu règle de façon détaillée les règles applicables. En vertu de l'art. 21, l'obligation de reprise d'inventaire par le bailleur à la fin du bail s'étend aux acquisitions nouvelles faites par le locataire, pour autant qu'elles se situent dans une juste proportion par rapport à l'inventaire racheté et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'établissement. L'art. 23 précise que "la nécessité pour l'exploitation" se définit au regard du concept existant de l'établissement.

L'art. 9 let. b du contrat stipule que le locataire soumet au consentement écrit du bailleur les changements dans l'affectation de la chose, qui peuvent avoir une importance considérable au-delà de la durée du bail, et les transformations des

constructions ainsi que les modifications des aménagements installés par le bailleur. Le corollaire de cette obligation réside dans l'obligation, prévue à la lettre c, pour le locataire, d'éliminer les modifications en particulier les installations rattachées à l'objet du bail, auxquelles il a procédé à ses frais et sans le consentement du bailleur, si ce dernier l'exige lors de la remise des lieux. Le bailleur qui a consenti à ces modifications ne saurait exiger le rétablissement de l'état antérieur que si cela a été convenu par écrit. Enfin, la même disposition prévoit que le locataire peut exiger une indemnité équitable, si l'objet du bail présente à la fin des rapports contractuels une plus-value considérable, en raison des remplacements ou modifications effectués avec l'accord du bailleur.

L'interprétation de l'art. 9 let. b et c doit être faite en relation avec l'art. 21. En effet, l'obligation de reprise telle qu'elle est prévue à l'art. 21 concerne les acquisitions nouvelles qui se situent dans une juste proportion par rapport à l'inventaire racheté et sont nécessaires à l'exploitation de l'établissement. Cette nécessité s'analyse au regard du concept existant de l'exploitation. En revanche, les modifications plus importantes "ayant une importance considérable au-delà de la durée du bail" nécessitent l'accord écrit du bailleur qui devra les reprendre et ne pourra exiger le rétablissement de l'état antérieur, à moins qu'il se soit réservé ce droit par écrit. En d'autres termes, le bailleur doit reprendre le matériel acquis par le locataire, d'une part lorsque les acquisitions se situent dans une juste proportion par rapport à l'inventaire racheté et sont nécessaires à l'exploitation, d'autre part, lorsqu'il a consenti, par écrit, à des rénovations plus importantes.

b) En l'occurrence, il s'agit de déterminer si l'installation de la banque de froid nécessitait l'accord écrit de la bailleuse. Le montant des investissements consentis pour cet objet a été évalué par les demandeurs eux-mêmes à 63'240 fr. 70, ce qui représente plus de 30% de la valeur totale du mobilier et de l'équipement initial, plus le goodwill (dont la valeur ne ressort pas du dossier). En outre, cet achat ne saurait être considéré comme nécessaire à l'exploitation du commerce. En effet, le locataire, pâtissier de profession, a décidé d'élargir et d'améliorer l'offre à la clientèle, passant de la vente de pâtisserie surgelée à la pâtisserie fraîche. Cet investissement est donc directement lié à la modification de l'orientation voulue par les locataires et ne peut être considéré comme nécessaire à l'exploitation de l'établissement public qui aurait pu se poursuivre sous son ancienne forme. Dès lors il faut admettre que l'achat de la nouvelle banque de froid ne se situe pas dans une juste proportion avec l'inventaire racheté et n'était pas nécessaire à l'exploitation du tea-room. L'accord écrit de la bailleuse était donc en principe nécessaire.

L'art. 9 let. c oblige le locataire à éliminer les modifications plus importantes qui ont été faites sans le consentement écrit du bailleur si ce dernier l'exige lors de la remise des lieux. Or, il ressort de l'instruction qu'à aucun moment la défenderesse n'a formellement exigé la remise en l'état. Au contraire elle a déclaré lors de son interrogatoire que la nouvelle orientation donnée par les locataires était un plus. Certes, cette décision l'a contrainte à engager un pâtissier pour poursuivre l'exploitation de l'établissement; elle utilise, de ce fait, la nouvelle banque de froid. Elle n'a en particulier pas exigé des locataires, lors de la remise des clefs et l'état des lieux exécutés le 9 janvier 1999, qu'ils procèdent au rétablissement de l'état antérieur.

Cela étant, comme le relève la défenderesse, l'article 9 let. c du contrat de bail, lorsqu'il exige le consentement écrit du bailleur aux rénovations d'importance et réglemente l'obligation de remise en état du locataire, n'a pas une portée différente de l'article 260a CO. Par ailleurs, l'exigence du consentement écrit du bailleur pour les modifications importantes (comme en l'espèce) est impérative et les parties ne peuvent y déroger. Celle-ci conditionne en outre le droit du locataire à une indemnité pour les plus-values qu'il a apportées à l'objet du bail. En d'autres termes, en cas de modification importante de l'objet du bail, le locataire n'a droit à aucune indemnité si le bailleur n'a pas donné son accord écrit. Il est alors sans pertinence que celui-ci ait renoncé à exiger la remise en l'état du local loué ou que les travaux auxquels il n'a pas consenti constitue une plus-value objective (Engel, Contrat de droit suisse, 2^{ème} éd., p. 161; Tercier, op. cit., 2^{ème} éd., n. 1680 et 1888 ss; Lachat, op. cit., n. 2.5 p. 538 et 4.1 p. 541; Higi, op. cit., n^{os} 5, 18 et 40 ad art. 260a). C'est en outre en vain que l'on chercherait à fonder la prétention des demandeurs sur l'abus de droit (art. 2CC). S'il est exact que la bailleresse a eu connaissance des travaux de rénovations lors de leur exécution, et qu'elle ne s'y est pas opposée, il ne faut pas perdre de vue le fait qu'ils ont eu lieu dans les premiers mois d'un bail de dix ans, renouvelable par période de cinq ans. La bailleresse pouvait donc admettre de bonne foi que ces installations seraient amorties (à tout le moins pour l'essentiel) lorsque le bail arriverait à échéance. En d'autres termes, le silence de la bailleresse ne peut être interprété comme son consentement à une éventuelle plus-value et, *a fortiori*, à son indemnisation. Enfin, la question de savoir si les locataires peuvent récupérer une partie des nouvelles installations excède le présent procès, faute de conclusions sur ce point.

Le contrat de bail, respectivement les dispositions légales applicables lors de la restitution de l'objet du bail n'imposant nullement à la défenderesse de reprendre

les nouvelles installations, les prétentions des demandeurs en relation avec la plus-value éventuelle (que le dossier ne permet par ailleurs pas de chiffrer) résultant de ce changement de mode d'exploitation sont donc rejetées.

6. Les demandeurs et appelants contestent l'existence d'un dommage subi par la défenderesse du fait de la résiliation anticipée du contrat de location. Quant à la défenderesse et appelante, elle soutient que son dommage s'élève au solde dû par les demandeurs pour couvrir les intérêts et l'amortissement de la dette de 240'000 fr., figurant dans la reconnaissance de dette.

a) Dans le contrat de vente par acomptes, le vendeur s'oblige à livrer à l'acheteur une chose mobilière avant le paiement intégral du prix et l'acheteur à s'acquitter du prix par paiements partiels (art. 226a CO). L'art. 226m ch. 4 CO prévoit que seuls les articles 226h al. 2 et 226i al. 1 et 226k CO sont applicables lorsque notamment l'acheteur est inscrit au registre du commerce comme raison sociale ou comme personne individuelle ou lorsque la vente se rapporte à des objets, qui, par leur nature, sont destinés surtout à une entreprise artisanale ou industrielle ou à un usage professionnel. Selon l'art. 226h, si l'acheteur est en demeure pour le paiement d'acomptes, le vendeur peut exiger soit les acomptes échus, soit le solde du prix de vente en un seul versement ou résilier le contrat. Il ne peut toutefois exiger le solde du prix de vente ou résilier le contrat que s'il s'est expressément réservé cette faculté et si l'acheteur est en demeure pour au moins le dixième du prix de vente global (...). Pour le reste ce sont les règles générales de la vente qui s'appliquent dont notamment l'art. 214 ch. 3 qui prévoit que lorsque l'acheteur a été mis en possession de l'objet de la vente avant d'en avoir payé le prix, sa demeure n'autorise le vendeur à se départir du contrat et à répéter la chose que s'il s'en est expressément réservé le droit. Si la chose a déjà été livrée, il faut examiner si les parties ont inséré dans leur contrat une clause résolutoire. On appelle ainsi la clause en vertu de laquelle le vendeur se réserve le droit de se départir du contrat en cas de demeure de l'acheteur. Une telle clause peut être expresse ou tacite. Elle est implicitement contenue dans une clause de réserve de propriété, même si celle-ci n'est pas inscrite ou a été inscrite auprès d'un office incompetent; par définition en effet, la clause de réserve de propriété suppose la faculté pour le vendeur de se départir du contrat (ATF 90 II 285 consid. 2a p. 292; Tercier, op. cit. n. 596-597).

Lorsque la résolution a lieu après la livraison, chacune des parties doit restituer ce qu'elle a reçu du fait du contrat. L'acheteur restitue l'objet vendu, alors que

le vendeur restitue le prix de vente, en capital et intérêts (Giger, Commentaire bernois, 2^{ème} éd., n. 6 ad art. 226i CO; Stanislas, le droit de résolution dans le contrat de vente, p. 133). La clause de déchéance n'est pas admise, ce qui signifie que le vendeur ne peut prétendre garder l'intégralité des versements déjà effectués. Selon l'art. 226i ch. 3 CO, il peut cependant imputer sur les acomptes à restituer un loyer équitable, dû pour la période qui s'est écoulée de la livraison de la chose à sa reprise (ATF 95 II 312 consid. 3 p. 317). Il peut également imputer une valeur pour la détérioration extraordinaire de la chose; soit de la détérioration excédant l'usure normale, celle-ci étant couverte par le loyer (Tercier, op. cit, n. 1001-1002).

b) Comme cela a été relevé au considérant 3a ci-dessus, il convient de déterminer la nature du contrat conclu entre les parties afin d'appliquer à chaque prétention les règles du contrat dont elle relève. En l'occurrence, la défenderesse réclame le versement à titre de dommages et intérêts d'un montant égal au remboursement du solde dû par les locataires sur le prix de l'agencement, du mobilier et du goodwill.

Les parties ont conclu un contrat de vente avec réserve de propriété de 60'000 fr., un contrat de bail et enfin les locataires ont signé une reconnaissance de dette de 240'000 fr. Ce montant est égal au solde du prix de vente de 150'000 fr. augmenté des intérêts jusqu'à l'échéance du contrat en 2007. En définitive, les parties entendaient conclure un contrat de vente sur le mobilier, les agencements et le goodwill de 200'000 fr. dont le prix était payable comme suit : 50'000 fr. le 1er juin 1997, le solde de 150'000 fr. par mensualités de 1'620 fr. (incluant l'intérêt), payable avec le loyer. La vente avec réserve de propriété de 60'000 fr. concernerait le prix pour l'agencement, le mobilier et le fonds de commerce de la Croissanterie. L'expert a relevé que ce montant est manifestement trop faible ce qui fait penser qu'il est compris dans le montant de la reconnaissance de dette de 240'000 fr. D'un point de vue économique, cela ressort d'ailleurs de l'interrogatoire des parties, les demandeurs ne disposaient pas de suffisamment de fonds propres pour acquérir le mobilier, l'agencement et le fonds de commerce. La défenderesse leur a donc vendu ces biens et accepté, après versement de 50'000 fr., un paiement échelonné. Toutefois, afin de garantir sa position, elle a fait signer aux locataires une reconnaissance de dette et un contrat de vente avec réserve de propriété. Même si formellement le contrat de vente avec réserve de propriété mentionne un prix de vente de 60'000 fr., on doit admettre, comme l'a fait l'expert, que la vente a en réalité été consentie - ce que la défenderesse ne conteste pas - pour une somme totale de 200'000 francs. Dès lors, la vente assortie de la clause de réserve de

propriété, porte sur le mobilier, l'agencement et le fonds de commerce pour un prix de 200'000 francs. La défenderesse ayant livré aux acheteurs l'objet de la vente avant le paiement intégral du prix et les demandeurs s'étant engagés à payer le prix par paiements partiels, les règles de la vente par acomptes doivent être appliquées.

Par ailleurs, à la suite à la résiliation anticipée du bail, les locataires ont quitté l'établissement public et ont interrompu le paiement des acomptes dont ils contestent être débiteurs. Ils sont dès lors en demeure de le faire. Le montant des arriérés étant supérieur au dixième du prix de vente global de 200'000 fr., il se justifie d'appliquer les règles relatives à la résolution du contrat, comme la défenderesse s'en est réservée le droit. Les demandeurs doivent restituer l'objet de la vente. En réalité, cette restitution a eu lieu, pour l'essentiel dès le mois de février 1999, date à laquelle la bailleuse a repris l'exploitation de l'établissement. En contrepartie, cette dernière doit restituer aux demandeurs les montants payés durant les 19 mois d'exploitation, soit 80'780 fr. (50'000 + [1'620 fr. X 19 mensualités]). Elle peut imputer sur cette somme, un loyer équitable pour la période qui s'est écoulée de la livraison de la chose à sa reprise, soit durant 20 mois. A défaut de toute offre de preuve sur ce point (sur les éléments pertinents permettant de fixer ce loyer cf. Giger, op. cit., n. 7 ss ad art. 226i CO), la Cour de céans ne peut prendre en compte que l'amortissement pendant vingt mois de l'installation, du mobilier, ainsi que du goodwill (Käfer, op. cit., n. 286 ad art. 960 CO) objets de la vente (soit 200'000 fr. x 13,2 % x 20/12 = 44'000 fr.), ainsi qu'un intérêt, au taux de 5 %, sur le solde du prix de vente moyen ([150'000 fr. + 132'400 fr.] : 2 = 141'200 fr.) sur la même période (ATF 110 II 244 consid. 2d; SJ 1998 p. 108, consid. 2c et 74 p. 165 consid. 2; Jeanprêtre, FJS n° 233 p. 18). Il convient également d'imputer sur le montant dû aux locataires, la machine à café et le frigo dont ils se sont débarrassés en cours de bail et que la bailleuse a dû remplacer. Les demandeurs n'ayant nullement prouvé que l'état de ces appareils justifiait leur élimination ou qu'ils étaient inutilisables, il y a lieu de prendre en compte, à défaut d'autres éléments probants, les valeurs de remplacement (5'500 fr. + 500 fr.).

c)aa) En raison de la vente intervenue entre dame [REDACTED] et les époux [REDACTED] et compte tenu du fait que le contrat de bail précise que les acheteurs habitaient en France en février 1997, la Convention de Vienne sur les contrats de vente internationale de marchandises (ci-après: CVIM) est en principe applicable (art. 1 al. 1 let. a et 10 let. b CVIM; Marchand, Les limites de l'uniformisation matérielle du droit de la vente internationale, p. 67 n. 45 et p. 88 ss n. 61, également p. 74 s. n. 51 pour l'application de la convention à la vente par acompte; Neumayer/Ming, Convention de

Vienne sur les contrats de vente international de marchandise, n. 4, 10 ad art. 1 CVIM et 3 ad art. 2 CVIM; Volken, Champ d'application, interprétation, lacunes, usages in Convention de Vienne de 1980 sur la vente internationale de marchandises, p. 26 s.). La vente de droits immatériels, tel que le goodwill, échappe en principe à son champ d'application (Tercier, op. cit., n° 1138; Marchand, op. cit., p. 87 n. 59 et rem. n° 247; Neumayer/Ming, op. cit., n. 3 ad art. 1 CVIM). Dans le cas d'espèce, le dossier ne permet pas de chiffrer le goodwill ou de détailler les machines et installations vendues. Cette question n'a toutefois d'importance que dans l'hypothèse où l'application de la Convention aboutirait à un résultat différent de celui retenu au considérant qui précède.

bb) On a vu que les acheteurs ont cessé de payer les acomptes convenus pour le paiement de l'agencement du tea-room dès le mois de janvier 1999 (dernier acompte versé en décembre 1998). Le 6 janvier 1999, les demandeurs ont informé la défenderesse qu'ils entendaient résilier le "contrat de bail" avec effet immédiat et, implicitement, cesser de verser le loyer, ainsi que l'acompte mensuel. Dès réception de ce courrier, il était donc clair qu'ils entendaient interrompre le paiement du solde du prix de vente (soit environ les deux tiers du prix total). Le 9 janvier 1999, l'objet de la vente a en outre été restitué au vendeur (sous réserve de la machine à café et du frigo).

Le refus définitif des demandeurs de s'acquitter de l'essentiel du prix de vente permettait au vendeur de mettre fin au contrat de vente (art. 64 al. 1 let. a CVIM; Neumayer/Ming, op. cit., n. 3 ad art. 64 CVIM). Cette "résolution" du contrat est en outre intervenue par actes concluants, au plus tard lors de la restitution de l'objet de la vente (ATF non publié en la cause 4C.105/2000 consid. 2c/aa et 3). Dans un tel cas, chaque partie est libérée de ses obligations mais tenue de restituer les prestations dont elle a bénéficié en vertu du contrat (art. 81 CVIM). Le vendeur, en particulier, est tenu de restituer la part du prix qui lui a été versée, en capital et intérêts (art. 84 al. 1 CVIM; Neumayer/Ming, op. cit., n. 2 ad art. 84 CVIM). Toutefois, lorsque l'acheteur a bénéficié de l'objet de la vente, le vendeur peut déduire l'enrichissement réalisé par celui-ci ensuite de l'utilisation de la chose, ainsi que la contre-valeur suite à la perte (en l'occurrence du frigo et de la machine à café) ou à la détérioration de la marchandise (art. 84 al. 2 CVIM; Neumayer/Ming, op. cit., n. 3 ad art. 84 CVIM; Weber, *Vertragsverletzungsfolgen in Wiener Kaufrecht*, p. 188 s.).

L'enrichissement des demandeurs résulte de l'utilisation de l'équipement du tea-room en économisant l'amortissement sur 20 mois des installations qu'ils auraient dû acquérir s'ils n'avaient pas repris le mobilier du commerce et de la jouissance de cet

équipement, sans s'acquitter de la totalité du prix, ce qui leur a permis de bénéficier de l'intérêt sur le solde impayé. Partant, les éléments du dossier à prendre en compte, afin de déterminer la créance en restitution des acomptes versés, se recoupent avec ceux retenus dans le cadre des articles 226 ss CO. L'application de la Convention de Vienne aboutit ainsi à un résultat similaire.

d) Vu ce qui précède, la défenderesse versera aux demandeurs la somme arrondie de 18'935 fr. (80'700 fr. – 44'000 fr. – [141'200 fr. x 5% x 20/12] – 6000 fr.) avec intérêt légal à 5% l'an (art. 104 CO) dès le 7 septembre 1999, lendemain de la réception du mémoire-réponse, première interpellation (art. 102 CO).

7. La défenderesse réclame enfin 33'304 fr. 85 à titre de frais de remplacement du matériel manquant.

a) A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Par ailleurs, l'art. 18 du contrat conclu stipule qu'à l'extinction des rapports contractuels le locataire doit restituer le mobilier d'exploitation et les autres objets compris dans le bail, propres à l'usage et équivalents en genre et en nombre aux biens repris, à teneur de l'inventaire signé; reste cependant réservée la moins-value découlant de l'usure normale des biens, ainsi que les biens hors d'usage non remplacés selon l'art. 17 lit. a. Au choix du locataire, les objets manquants ou endommagés peuvent être payés à leur valeur d'exploitation résiduelle ou être remplacés en nature.

b) En l'occurrence, les demandeurs ont, en quittant les lieux, emporté du matériel mis à leur disposition au début du bail (soit une machine à café et un frigo). Leur remplacement a toutefois déjà été pris en compte (cf 6b in fine). Le solde du matériel a en outre été acquis par les locataires en cours de bail et n'a ainsi pas été mis à leur disposition par la défenderesse qui ne peut exiger le remplacement; elle le peut d'autant moins qu'il n'a pas été établi que ce solde était indispensable (et non seulement utile) à l'exploitation du tea-room.

8. En première instance, les demandeurs ont conclu au paiement de 116'356 fr., jusqu'au terme de l'instruction, puis de 98'175 fr. 35. Ils obtiennent finalement gain de cause à concurrence de 18'935 francs. La défenderesse a d'abord conclu au paiement de 184'250 fr., puis de 200'524 fr. 85 dans son mémoire-

conclusions. Elle obtient finalement gain de cause à concurrence de 8'000 francs. Chacune des parties s'est outre opposée aux prétentions de la partie adverse. Vu l'issue du procès, la répartition des frais et dépens opérée en première instance (1/4 à charge des demandeurs et 3/4 à charge de la défenderesse) doit être confirmée (art. 252 al. 1 CPC).

La quotité des frais et dépens n'est pas contestée en appel. Il est donc renvoyé, sur ce point, aux considérants pertinents du jugement de première instance (consid. 6).

9. En appel, les demandeurs ont conclu au paiement de 89'737 fr., alors que la défenderesse réclamait 200'524 fr. 85. Vu le sort de la procédure, les demandeurs supporteront le 1/5^{ème} des frais et la défenderesse les 4/5^{èmes} (art. 252 al. 1 CPC)

a) Pour ce qui est de la fixation de l'émolument de justice, l'art. 11 LTar impose de le fixer en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière. Selon l'art. 14 LTar, en première instance, l'émolument est compris entre 10'000 fr. à 35'000 fr. pour une valeur litigieuse de 290'261 fr.85 (art. 14 al. 2 et 27 LTar: 200'524 fr. 85 + 89'737 fr.). En application de l'art. 16 LTar, l'émolument en instance d'appel est calculé avec un coefficient de réduction de 60%.

En l'espèce, le jugement sur appel est rendu sans débat sur la base des mémoires des parties (art. 309 CPC). La cause pose toutefois des problèmes juridiques relativement complexes. En conséquence, les frais d'appel sont arrêtés à 7'000 fr., débours compris. Ils seront prélevés sur les avances effectuées par chacune des parties (2x 5'000 fr., sous déduction de 30 fr. représentant le solde des frais de première instance non couvert par les avances de la défenderesse), à charge pour la défenderesse de rembourser 630 fr. aux demandeurs (7'000 fr. x 4/5 – 4'970 fr.), le greffe leur restituant 2'970 fr. (5'000 fr. – 600 fr. – [7'000 fr. x 1/5]).

b) La condamnation aux frais entraîne la condamnation aux dépens (art. 260 al. 1 CPC). Ceux-ci comprennent les honoraires et débours des avocats des parties (art. 3 al. 3 LTar).

Les honoraires sont fixés en fonction de la nature et de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail, du temps utilement consacré à la

cause et de la situation financière des parties (art. 26 al. LTar.). Vu la valeur litigieuse, ils sont en principe compris entre 14'600 fr. et 19'900 fr. en première instance (art. 32 al. 1 LTar). En appel, les honoraires sont fixés avec un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 LTar).

En l'occurrence les mandataire des parties ont chacun rédigé une déclaration d'appel et une détermination, la déclaration d'appel de l'avocat de la défenderesse étant plus détaillée que celle de son confrère. Par conséquent, eu égard à la difficulté de la cause et à leur activité, les frais du mandataire des demandeurs sont arrêtés à 7'100 fr. (dont 20 fr. de débours) et ceux de l'avocat de la défenderesse à 7'500 fr. (dont 25 fr. de débours). A titre d'indemnité pour les dépens, la défenderesse versera ainsi 5'680 fr. ($7'100 \text{ fr.} \times \frac{4}{5}$) aux demandeurs et ceux-ci lui verseront 1'500 fr. ($7'500 \text{ fr.} \times \frac{1}{5}$), solidairement entre eux et à parts égales (art. 253 al. 1 CPC).

Par ces motifs,

PRONONCE

1. Les appels sont partiellement admis. En conséquence:
[REDACTED] versera à [REDACTED] et [REDACTED] 18'935 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 septembre 1999.
[REDACTED] et [REDACTED] verseront à [REDACTED], solidairement entre eux, 8'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 1999.

2. En première instance, les frais, par 36'800 fr., sont mis pour 1/4 à la charge de [REDACTED] et [REDACTED] (9'200 fr.), solidairement entre eux, et pour 3/4 à la charge de [REDACTED] (27'600 fr.).
[REDACTED] versera à [REDACTED] et [REDACTED] 9160 fr. en remboursement partiel de leurs avances.
[REDACTED] versera à [REDACTED] et [REDACTED] 13'500 fr. à titre de dépens réduit. [REDACTED] et [REDACTED] verseront solidairement à [REDACTED] 4'500 fr. à titre de dépens réduit.

3. En appel, les frais sont mis à la charge de [REDACTED] et [REDACTED] à concurrence de 1'400 fr. (7'000 fr. x 1/5), et de [REDACTED], à concurrence de 5'600 fr. (7'000 fr. x 4/5).
[REDACTED] versera 630 fr. à [REDACTED] et [REDACTED], à titre de remboursement d'avance.
[REDACTED] versera 5'680 fr. à [REDACTED] et [REDACTED] à titre de dépens.
[REDACTED] et [REDACTED] verseront à [REDACTED], solidairement entre eux, 1'500 fr., à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 02 décembre 2002

AU NOM DU TRIBUNAL CANTONAL

Le Président

Le Greffier