Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.17/2004 /ech

Arrêt du 2 juin 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Corboz, Président, Klett, Rottenberg Liatowitsch, Favre et Kiss.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____ SA,
défenderesse, partie intervenante accessoire et recourante, représentée par Me Michel Ducrot,
A._____,
défendeur et recourant, représenté par Me Jacqueline Duc-Sandmeier,

contre

les époux B._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Bernard Détienne.

Objet
contrat de bail; sous-location; expulsion,

recours en réforme contre le jugement de la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais du 2 décembre 2003.

Faits:
A.
A.a Les époux B._____ sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, d'une parcelle, sise à ..., sur laquelle a été construit un bâtiment, dénommé "X._____", qui abrite un café-restaurant.
Les 20 février et 8 avril 1982, sieur B._____ a conclu un contrat de bail portant sur l'immeuble X._____ avec les frères A._____, pour 60%, et Z._____, pour 40%. Les garages et le jardin au sud du X._____ étaient exclus du bail. Le loyer annuel, indexé, a été fixé à 84'000 fr. Le contrat comportait une clause 4 ainsi libellée:
"Le bail est fait pour une durée ferme de 20 ans. Il débutera le 1er mai 1982 pour prendre fin le 1er mai 2002. Néanmoins, si le bail n'est pas dénoncé par l'une ou l'autre des parties, deux ans avant son échéance, il se renouvellera automatiquement de deux ans en deux ans, avec priorité pour le preneur, pour une nouvelle location."
Le bailleur accordait, en outre, un droit de préemption aux preneurs pour une durée de 20 ans et il les autorisait à sous-louer la totalité ou une partie des locaux donnés à bail.
A.b Par contrat du 22 juillet 1982, que sieur B._____ a contresigné, A._____ et Z._____ ont sous-loué à la société X._____ SA le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble en question contre paiement d'un loyer, indexé, de 55'000 fr. par an. Le contrat de sous-location reprenait, sous chiffre 2, le texte, précité, de la clause 4 du bail principal. Un droit de préemption a aussi été accordé à la sous-locataire

Le 10 août 1983, dame B._____ a délivré à son époux une procuration aux fins de signer pour elle le contrat de bail, de contresigner le contrat de sous-location et de signer toutes réquisitions au registre foncier concernant l'annotation du bail et du droit de préemption.
A.c Durant le bail, sieur B._____ a régulièrement notifié à A._____ et Z._____, par simples lettres,

des augmentations de loyer qui n'ont pas été contestées. En 2001, le loyer annuel s'élevait à 128'760 fr.

Quant à la sous-locataire, elle a investi quelque 2,5 millions de francs pour aménager les locaux avec l'autorisation des propriétaires.
A.d Par plis séparés du 18 avril 2000 adressés à A._____ et Z._____, sieur B._____ a résilié le bail pour le 1er mai 2002 en utilisant la formule officielle ad hoc.

A leur tour, les locataires ont résilié le contrat de sous-location par pli recommandé adressé le 28 avril 2000 à la sous-locataire. Ils n'ont pas utilisé de formule officielle pour ce faire.

Le 21 novembre 2001, les époux B._____ ont conclu un contrat de bail portant sur l'immeuble X._____, à l'exclusion des garages, avec C._____. Le loyer, indexé, a été fixé à 170'000 fr. par an. Le bail prenait effet le 1er mai 2002 pour finir le 30 avril 2012. Par un avenant du 20 décembre 2001, dont la conclusion constituait une condition suspensive du bail, C._____ s'est engagé à prendre à sa charge toute indemnité en relation avec les travaux de rénovation et de modification de l'objet du bail entrepris par X._____ SA, ainsi que les frais de procédure et d'intervention qui pourraient résulter de toute prétention à une telle indemnité envers les bailleurs.
B.
B.a Par requête du 29 novembre 2001, X._____ SA a assigné A._____ et Z._____ devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du canton du Valais (ci-après: la Commission de conciliation). Elle a conclu à ce qu'il soit constaté que la résiliation du contrat de sous-location lui avait été notifiée tardivement, si bien que le bail la liant aux frères A._____ était renouvelé jusqu'en 2004.

Le 28 janvier 2002, A._____ et Z._____ ont, eux aussi, saisi la Commission de conciliation d'une requête dirigée contre les époux B._____ et visant à faire constater la nullité de la résiliation du bail principal au motif que la formule ad hoc ne portait que la signature de sieur B._____. Les requérants ont fait valoir, subsidiairement, le droit de priorité qu'ils déduisaient de l'art. 4 al. 2 du bail principal et ils ont réclamé, à titre plus subsidiaire, une prolongation du bail pour une durée de six ans dès le 1er mai 2002.

Par lettre du 25 février 2002, la Commission de conciliation a invité X._____ SA, A._____ et Z._____ ainsi que les époux B._____ à assister, le 14 mars 2002, à une séance de conciliation ayant notamment pour objet la nullité des résiliations de bail.
Les 5 et 12 mars 2002, les époux B._____ ont adressés au Tribunal de district deux requêtes d'expulsion dirigées, la première, contre X._____ SA, la seconde, contre A._____ et Z._____, ceci afin d'obtenir que les locaux loués par ces derniers dans l'immeuble X._____ et sous-loués à ladite société fussent libérés le 1er mai 2002 au plus tard. Aux mêmes dates, les bailleurs ont communiqué un double de ces deux requêtes à la Commission de conciliation.
B.b Par décision du 14 mars 2002, notifiée aux parties le 18 du même mois, la Commission de conciliation a constaté la validité de la résiliation du bail principal et la nullité du congé donné à la sous-locataire. Elle a refusé de prolonger le bail des frères A._____.

Z._____ est décédé le 28 mars 2002. Tous les héritiers ont répudié la succession, à l'exception de A._____. A la requête de ce dernier, la liquidation officielle de cette succession a été ordonnée le 5 juillet 2002. La succession s'est révélée insolvable.

Le 17 avril 2002, Me Jacqueline Duc-Sandmeier, agissant au nom de A._____ et pour "la succession de feu Z._____", a adressé au Tribunal de district une requête dirigée contre les époux B._____ en vue de faire constater la nullité de la résiliation du bail principal intervenue le 18 avril 2000.

La jonction de cette cause avec celles afférentes aux deux requêtes d'expulsion a été ordonnée.

Lors de son interrogatoire, A._____ s'est déclaré disposé à reprendre le contrat conclu par les époux B._____ avec C._____, à l'exclusion de l'avenant. La représentante de X._____ SA en a fait de

même.

Statuant le 9 juillet 2002, le Juge de district a prononcé ce qui suit:
"1. Il est constaté que les résiliations du bail portant sur l'immeuble "X._____", à ..., signifiées, pour le 1er mai 2002, par sieur B._____, agissant également pour le compte de son épouse, à A._____ et Z._____, sur formules officielles distinctes des 18 avril 2000, reçues le lendemain par les locataires, sont valables.

2. Il est ordonné à A._____, aux hoirs de Z._____ et à la société X._____ SA de libérer l'immeuble "X._____", à ..., pour le 31 juillet 2002.

..."
B.c A._____ et la succession de feu Z._____, représentés par l'avocate susmentionnée, ont appelé de ce jugement. X._____ SA en a fait de même. Elle a, en outre, déclaré se joindre aux appelants en tant qu'intervenante accessoire.

La Cour civile I du Tribunal cantonal valaisan a rendu, le 2 décembre 2003, un jugement dont le dispositif énonce ce qui suit:
"
L'appel de la succession Z._____ est irrecevable.
Les appels de A._____ et de la société X._____ SA sont rejetés. En conséquence, il est statué:

1. Il est constaté que les résiliations du bail portant sur l'immeuble "X._____", à ..., signifiées, pour le 1er mai 2002, par sieur B._____, agissant également pour le compte de son épouse, à A._____ et Z._____, sur formules officielles distinctes des 18 avril 2000, reçues le lendemain par les locataires, sont valables.

2. Les actions en expulsion et en revendication sont admises. Partant, A._____ et X._____ SA sont condamnés à restituer, au plus tard le 15 janvier 2004, à 12 h 00, les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble "X._____", à ..., à leurs propriétaires, les époux B._____.

..."
C.
A._____, d'une part, et X._____ SA, d'autre part, ont déposé chacun un recours de droit public et un recours en réforme au Tribunal fédéral.

Dans le premier, ils requièrent l'annulation du jugement de la cour cantonale. Dans le second, ils concluent à la réforme dudit jugement en ce sens qu'il est constaté que les résiliations du bail notifiées le 18 avril 2000 à Z._____ et A._____ sont inexistantes, nulles, subsidiairement inefficaces, la demande d'expulsion introduite contre A._____ et Z._____ (conclusion de A._____) ou les deux demandes d'expulsion (conclusion de X._____ SA) devant dès lors être déclarée(s) irrecevable(s), subsidiairement rejetée(s). Les recourants sollicitent, au besoin, le renvoi de la cause au Tribunal cantonal valaisan pour nouveau jugement dans le sens des considérants de l'arrêt fédéral.
Les demandeurs et intimés concluent au rejet des quatre recours pour autant qu'ils soient recevables. S'agissant des recours en réforme, ils invitent le Tribunal fédéral à prononcer l'expulsion, à toutes fins utiles, non seulement de A._____, mais également des hoirs de feu Z._____.

L'autorité intimée se réfère aux motifs énoncés dans son jugement.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Les recours en réforme interjetés séparément par A._____ et par X._____ SA (ci-après désignés: les recourants) visent tous deux le même jugement. Leurs auteurs y développent des arguments similaires. Les ré-

ponses à apporter aux questions soulevées par les recourants ne varient pas d'un recours à l'autre. L'économie de la procédure commande, dès lors, de joindre les causes A._____ contre les époux B._____ (ci-après désignés: les intimés) et X._____ SA contre les époux B._____, conformément à l'art. 24 PCF applicable par analogie (art. 40 OJ), et de les traiter dans un seul et même arrêt.
2.
2.1 Selon l'art. 48 al. 1 OJ, le recours en réforme n'est recevable, en règle générale, que contre les décisions finales prises par les tribunaux suprêmes des cantons. En matière d'expulsion de locataire, lorsque la procédure d'expulsion n'est pas régie par la disposition fédérale de procédure de l'art. 274g CO, le jugement d'expulsion peut être provisoire ou final suivant les règles adoptées par le canton (ATF 122 III 92 consid. 2b; 119 II 241 consid. 4a). Dans le canton du Valais, toute décision d'expulsion d'un locataire, même lorsqu'elle est rendue dans les cas non visés par l'art. 274g CO, revêt un caractère final, bien qu'elle soit prise dans le cadre d'une procédure sommaire (Michel Ducrot, Le droit judiciaire privé valaisan, Martigny 2000, p. 441 s.; Fabienne Hohl, L'expulsion de locataires de baux d'habitations et de locaux commerciaux, in Revue fribourgeoise de jurisprudence 1997 p. 43 ss, 55). L'action du bailleur principal dirigée contre le sous-locataire est soumise au même régime (cf. ATF 120 II 112 consid. 3c).
En l'espèce, on est donc en présence d'une décision finale prise par le tribunal suprême du canton et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal. Le recours en réforme est ouvert contre une telle décision.
2.2 Quelle que soit la manière de la calculer (cf. ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 384 consid. 1 p 386), la valeur litigieuse minimale de 8'000 fr., dont dépend la recevabilité du recours en réforme dans les contestations civiles au sens de l'art. 46 OJ, est manifestement atteinte en l'occurrence, eu égard au montant du loyer payé tant par les locataires principaux que par la sous-locataire.
2.3 Les recourants se sont opposés sans succès à leur expulsion des locaux loués, respectivement sous-loués. Aussi ont-ils tous deux qualité pour entreprendre le jugement cantonal qui les a déboutés de leurs conclusions. A cet égard, la sous-locataire déduit également sa qualité pour recourir de l'art. 53 al. 1 OJ en soulignant qu'elle a pris part au procès devant le Tribunal cantonal valaisan non seulement comme défenderesse, mais encore comme intervenante accessoire. Dans la mesure où la première de ces deux qualités lui permet déjà de s'opposer à son expulsion en faisant valoir tous les arguments se rapportant à l'extinction du bail principal, il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant si son statut d'intervenante accessoire lui confère un droit de recours indépendant ni de rechercher, dans l'affirmative, quel serait son rôle dans la procédure fédérale.
2.4 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ou pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a, 370 consid. 5). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci a considéré à tort des faits régulièrement allégués comme étant sans pertinence (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Si la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).
L'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ne peuvent donner lieu à un recours en réforme (ATF 127 III 543 consid. 2c p. 547; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
2.5 Dans leur réponse au recours, les intimés demandent que l'ordre d'expulsion soit formellement étendu aux hoirs de feu Z._____. Ce faisant, ils requièrent la réforme partielle du jugement entrepris. Toutefois, ils ne sont pas en droit d'agir de la sorte puisqu'ils n'ont pas manifesté l'intention de former un recours joint. Il convient, partant, de faire abstraction de cette conclusion.
3.
3.1 Devant les deux instances cantonales, les recourants ont plaidé l'irrecevabilité des requêtes d'expulsion les

concernant, faute pour les bailleurs d'avoir procédé à une tentative de conciliation préalable.

Dans le jugement attaqué, la cour cantonale rappelle, en premier lieu, que toute contestation portant sur des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit normalement faire l'objet d'une tentative de conciliation, ce principe s'appliquant aussi aux litiges entre propriétaires et sous-locataires. Elle se demande ensuite si cette obligation, dont la violation entraîne l'irrecevabilité de la demande, vaut également pour la procédure d'expulsion. Selon elle, le Tribunal fédéral n'aurait pas encore eu l'occasion de se prononcer sur cette question. De l'avis des juges cantonaux, celle-ci peut toutefois demeurer indécise en l'espèce, étant donné que la jurisprudence fédérale permet de faire abstraction de la tentative de conciliation obligatoire lorsqu'il y aurait abus de droit ou formalisme excessif à invoquer ou à sanctionner semblable vice.

De fait, dans le cadre des procédures en constatation de la nullité des congés introduites par les colocataires et par la sous-locataire auprès de la Commission de conciliation, les parties ont eu l'occasion de se prononcer sur toutes les questions qui revêtaient de l'importance pour décider du bien-fondé des requêtes d'expulsion. Elles ont d'ailleurs pu s'exprimer sur ces requêtes également, puisque la Commission de conciliation en a eu connaissance avant de siéger. Dans ces circonstances, ce serait faire preuve de formalisme excessif que d'obliger les bailleurs à procéder à une nouvelle tentative de conciliation avant de statuer sur leurs requêtes.
3.2 Les recourants font grief aux juges précédents d'avoir violé l'art. 274a al. 1 let. b CO en laissant ouverte la question de l'application de la procédure de conciliation aux deux requêtes d'expulsion. Selon eux, cette question aurait déjà été tranchée par le Tribunal fédéral dans le sens de la soumission obligatoire d'une telle procédure à la tentative de conciliation préalable.

S'agissant du problème de l'abus de droit et du formalisme excessif, les recourants contestent que les circonstances du cas présent aient un quelconque rapport avec celles des précédents invoqués par la cour cantonale. Pour eux, les procédures relatives à la nullité des congés et les procédures d'expulsion ne se recouperaient pas, celles-ci postulant l'examen de questions ne se limitant pas à la validité des résiliations litigieuses.

Toujours selon les recourants, les juges cantonaux auraient encore perdu de vue que l'art. 274a al. 1 let. b CO consacre aussi une règle de litispendance. Or, il ne serait pas envisageable d'entrer en matière sur une action du bailleur sans que celui-ci ait créé un lien d'instance. De surcroît, la solution adoptée par l'autorité cantonale impliquerait que le locataire ou le sous-locataire pourrait créer lui-même la litispendance de la procédure visant à sa propre expulsion, ce qui serait absurde.
3.3
3.3.1 Selon la jurisprudence, toute procédure judiciaire entre bailleurs et locataires, au sens de l'art. 274f CO, doit obligatoirement être précédée de l'intervention de l'autorité de conciliation (ATF 118 II 307 consid. 3b/bb et cc confirmé in ATF 124 III 21 consid. 2b p. 23). Le moyen tiré du défaut de citation préalable en conciliation doit être soulevé d'office par le juge et les normes cantonales réservées par l'art. 274 CO ne sauraient faire obstacle à l'application de l'art. 274a CO, cette disposition constituant une règle impérative de compétence établie par le droit fédéral (arrêt 4C.252/2002 du 8 novembre 2002, consid. 5.1 publié in Cahiers du bail [CdB]2003 p. 33 ss). La compétence des autorités de conciliation en raison de la matière doit être interprétée largement. Elle embrasse aussi les litiges entre propriétaires et sous-locataires (ATF 120 II 112 consid. 3c confirmé in arrêt 4C.274/1999 du 17 novembre 1999, consid. 2). Il a cependant été déduit de l'art. 274c CO que le droit fédéral n'interdit pas aux parties de renoncer à la procédure de conciliation, par convention ou par actes concluants, pour les litiges relatifs aux baux de locaux commerciaux (arrêt 4C.255/1995 du 4 janvier 1996, consid. 2e, traduit in
Droit du bail [DB]1998, n°24, p. 27 s. et in Mietrechtspraxis [mp]1997 p. 175 s.).

Contrairement à ce qu'affirme la cour cantonale, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de se prononcer sur la question de l'application de l'art. 274a al. 1 let. b CO à la procédure d'expulsion. Dans l'arrêt 4C.347/2000 du 6 avril 2001, il a admis que les recourants, qui prétendaient être au bénéfice d'un bail, auraient pu s'opposer à leur évacuation en invoquant le moyen tiré du défaut de conciliation préalable, pour peu qu'ils l'eussent fait sans tarder, ce qui n'était pas le cas (consid. 2; pour un résumé et un commentaire de cet arrêt, cf. DB 2001, n°24, p. 35 s.). Il a fondé son raisonnement sur la même prémisse dans un autre arrêt, rendu sur recours de droit public,

mais a refusé d'appliquer la disposition précitée, eu égard à la nature de la chose louée (arrêt 4P.80/2002 du 16 mai 2002 consid. 2.1). Ces deux précédents s'inscrivent dans le droit fil de la jurisprudence publiée touchant la compétence des autorités de conciliation. Il n'y a pas lieu de s'en écarter. Point n'est besoin d'examiner ici s'il se justifie de faire une exception à l'obligation de tenter la conciliation lorsque l'expulsion est requise pour défaut de paiement du loyer (dans ce sens, cf. la jurisprudence vaudoise publiée in JdT 2002 III 17 et 1994 III 24; voir aussi, au sujet du premier arrêt cité, DB 2003, n°4, p. 32 s.). En effet, les deux expulsions litigieuses ont été prononcées à la suite de congés ordinaires.

Il faut dès lors admettre, avec les recourants, que les intimés auraient dû, en principe, tenter la conciliation auprès de la Commission ad hoc avant de soumettre leurs requêtes d'expulsion au juge de district.
3.3.2 Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 2 al. 1 CC, s'applique à l'ensemble des domaines du droit, y compris la procédure civile (ATF 107 Ia 206 consid. 3a p. 211 et les références). Ici comme ailleurs, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Quant au juge, il s'expose au reproche de formalisme excessif lorsque la stricte application des règles de procédure, faite par lui, ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel (ATF 128 II 139 consid. 2a et les arrêts cités). L'abus de droit et l'interdiction du formalisme excessif peuvent aussi être invoqués à l'encontre du moyen tiré du défaut de citation préalable en conciliation (pour un cas d'abus de droit, cf. l'arrêt 4C.347/2000, précité, consid. 2b; pour un cas de formalisme excessif, cf. l'arrêt 4C.252/2002, précité, consid. 5.2).

Les juges cantonaux constatent, d'une part, que les questions de la validité du congé et du droit de priorité ont été discutées devant la Commission de conciliation, dans le cadre des procédures en constatation de la nullité des congés introduites par les locataires et la sous-locataire auprès de cette autorité, et, d'autre part, que celle-ci a eu connaissance des requêtes d'expulsion sur lesquelles les parties ont également eu l'occasion de s'exprimer devant elle. Cette double constatation quant aux points discutés devant l'autorité de conciliation lie la juridiction fédérale de réforme (art. 63 al. 2 OJ). Les recourants contestent certes que les objets des deux procédures se recoupent. Ils le font cependant de manière purement théorique, en évoquant des questions qui pourraient se poser dans le cadre d'une procédure d'expulsion (caractère prématuré, tardif ou abusif de la requête d'expulsion; qualité de propriétaire de la personne qui requiert l'expulsion d'un sous-locataire, etc.), mais sans indiquer en quoi les questions à traiter en l'espèce dans l'une et l'autre procédure seraient différentes. Il n'est, en particulier, pas allégué que l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et sous-loués n'appartiendrait pas aux
intimés. Le moment auquel les requêtes d'expulsion ont été déposées n'est pas non plus un sujet de controverse entre les parties. Dans ces conditions, la cour cantonale souligne à juste titre que le juge de district aurait encouru le reproche de formalisme excessif s'il avait éconduit les bailleurs en les obligeant à procéder à la vaine formalité qu'eût représentée une tentative de conciliation limitée à la procédure d'expulsion. Les recourants n'avaient du reste aucun intérêt à faire constater une nouvelle fois par la Commission de conciliation le désaccord avéré qui existait entre les parties quant à la restitution des locaux loués et sous-loués pour la date d'échéance du bail principal. Aussi ne pouvaient-ils invoquer de bonne foi le moyen tiré du défaut de tentative de conciliation préalable. Ils le pouvaient d'autant moins que le contrat de bail et le contrat de sous-location signés par eux contenaient chacun une clause compromissoire en faveur d'un tribunal arbitral, circonstance dont on peut déduire que les intéressés avaient renoncé par avance aux préliminaires de la conciliation. De ce point de vue, il n'importe que les parties aient préféré soumettre leur différend aux tribunaux ordinaires.
S'agissant enfin du raisonnement fondé sur la litispendance, il apparaît des plus spécieux. Quoi qu'en disent les recourants, la cour cantonale n'a pas prétendu, fût-ce implicitement, que les locataires et la sous-locataire avaient créé eux-mêmes l'instance tendant à leur propre expulsion. Elle a simplement constaté que, dans le cas concret, le lien d'instance avait été créé par le dépôt des demandes d'expulsion, les circonstances propres à la cause en litige justifiant de renoncer exceptionnellement, pour ces demandes-là, à l'exigence de la tentative de conciliation préalable.

Cela étant, le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit fédéral en écartant le moyen pris de l'irrecevabilité des requêtes d'expulsion.
4.

4.1 Le colocataire Z._____ est décédé pendente lite. Sa succession, qui s'est révélée insolvable, a fait l'objet d'une liquidation officielle à la demande de A._____, le second colocataire, qui était le seul héritier à ne l'avoir pas répudiée.

Examinant l'incidence de ce décès sur les procédures en cours, le Tribunal cantonal valaisan considère qu'il convient d'opérer une distinction entre la procédure d'expulsion, d'une part, et la procédure de contestation de la validité du congé, d'autre part, l'art. 274g CO n'étant pas applicable dans la présente espèce.
4.1.1 En ce qui concerne la procédure d'expulsion, les juges cantonaux sont d'avis qu'elle relevait des cas d'urgence, réservés par l'art. 207 al. 1 LP, et qu'elle n'influait pas sur la masse successorale, si bien qu'il n'y avait pas matière à la suspendre. Cette opinion les amène à tirer la conclusion suivante (jugement attaqué, p. 13 s., consid. 11.1.2):
"En définitive, le jugement de première instance, en tant qu'il prononce l'expulsion d'éventuels hoirs de feu Z._____, pour le cas où l'un des héritiers aurait accepté la succession et utilisé les locaux, n'est pas frappé de nullité. Tel ne semble cependant pas être le cas. En effet, comme ils n'ont pas accepté la succession, les héritiers de Z._____ n'ont aucune raison d'occuper les locaux. Et il est hautement improbable que l'administrateur de la masse successorale, dont la tâche consiste à liquider les affaires du défunt, ait conféré à un tiers le droit d'occuper les locaux. Il n'est donc pas établi qu'un successeur ou ayant droit de feu Z._____ occupe encore actuellement l'immeuble des époux B._____. Avec le décès de Z._____, la répudiation de tous ses héritiers légaux à l'exception de A._____ et la liquidation officielle de la succession insolvable, la procédure d'expulsion, en tant qu'elle était dirigée contre Z._____, est devenue sans objet. Pratiquement, l'expulsion ne peut être prononcée que contre A._____ et X._____ SA."
4.1.2 La cour cantonale considère, en revanche, que la procédure de contestation de la validité du congé n'est pas devenue sans objet avec le décès de Z._____ et la liquidation officielle de sa succession, les loyers relatifs à un bail qui n'a pas été valablement résilié constituant des dettes de la succession. Selon elle, comme les héritiers du de cujus n'ont pas ouvert action en constatation de la nullité du congé, on pourrait se demander si cet état de choses faisait obstacle à la recevabilité de l'action introduite par A._____. En d'autres termes, les colocataires étaient-ils tenus d'agir ensemble, en qualité de consorts nécessaires, pour faire constater la nullité de la résiliation du bail principal? Les juges cantonaux estiment que cette question - controversée - peut demeurer indécise en l'occurrence, car la validité de la résiliation doit de toute façon être admise.
4.2 Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir méconnu la notion fédérale de partie et celle de capacité de faire valoir le droit en justice ou de s'y opposer. Selon eux, du fait de la liquidation officielle de la succession, la capacité de s'opposer à la demande d'expulsion avait passé à l'autorité chargée de cette liquidation. Aussi cette autorité aurait-elle dû être invitée à prendre la place du colocataire défunt dans l'instance, en tant que partie, ce qui lui eût permis de s'opposer à la restitution de la chose louée en se prévalant du droit de priorité octroyé aux colocataires par les bailleurs.

Au demeurant, à suivre les recourants, les juges cantonaux auraient ignoré la notion fédérale de consorité passive nécessaire en prononçant l'expulsion du seul colocataire A._____. Sur ce dernier point, les intimés épousent la thèse soutenue par les recourants et proposent que l'ordre d'expulsion soit étendu aux hoirs de feu Z._____.
4.3 A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur, en vertu de l'art. 267 al. 1 CO. La restitution de la chose louée est une obligation indivisible, au sens de l'art. 70 CO. Il n'est pas certain, contrairement à ce que soutiennent les recourants, que le caractère indivisible de cette obligation implique, en cas de bail commun, la mise en cause nécessaire de tous les colocataires dans la procédure d'expulsion (dans ce sens, cf. Michel Ducrot, L'expulsion du locataire, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 21). C'est plutôt la solution contraire que paraît imposer le texte de la disposition citée, d'après lequel, s'il y a plusieurs débiteurs, chacun d'eux est tenu d'acquitter l'obligation indivisible pour le tout (dans ce sens, cf. SVIT- Kommentar, 2e éd., n. 5 ad art. 274g CO). En effet, le créancier d'une obligation indivisible peut obtenir l'entier de la prestation de chacun des débiteurs et il a la faculté d'agir contre un seul d'entre eux (Fabienne Hohl, Commentaire romand, n. 9 ad art. 70 CO). On aboutirait d'ailleurs au même résultat s'il fallait considérer que, dans le cas concret, les colocataires étaient les associés d'une société simple (cf. art. 544 al. 3 CO). Quoi qu'il en
soit, même si les conditions d'une consorité passive nécessaire étaient réunies en l'espèce, le sort du litige ne

s'en trouverait pas modifié pour autant, comme on va le démontrer ci-après.
4.3.1 Dans la mesure où le recourant A._____ défend la thèse selon laquelle l'expulsion aurait dû être prononcée, non pas uniquement contre lui, mais également contre les héritiers de son colocataire, il avance un argument qui paraît difficilement compatible avec les règles de la bonne foi. C'est le lieu de rappeler que le recourant est le seul héritier de Z._____ à n'avoir pas répudié la succession de ce dernier. Par conséquent, en soutenant, par une sorte de dédoublement de la personnalité, que l'ordre d'expulsion aurait dû être signifié tant à lui-même, en sa qualité de colocataire, qu'à lui-même, en sa qualité d'héritier de son colocataire, le recourant formule une critique de nature purement théorique dont il ne saurait tirer un quelconque avantage, pas plus d'ailleurs que la sous-locataire.
4.3.2 Au demeurant, un motif d'ordre procédural, ignoré par les recourants, s'oppose à l'admission des griefs articulés par ceux-ci en rapport avec la liquidation officielle de la succession du colocataire Z._____.

On rappellera, au préalable, que, s'agissant de l'expulsion des colocataires, le juge de première instance a ordonné non seulement à A._____, mais également aux "hoirs de Z._____" de libérer l'immeuble X._____ pour le 31 juillet 2002. Il a ainsi rendu une décision qui s'inscrit dans le droit fil de la thèse de la consorité passive nécessaire, défendue par les recourants.

Or, ceux-ci perdent de vue que, dans le dispositif de son jugement, le Tribunal cantonal valaisan a formellement prononcé l'irrecevabilité de l'appel de la succession de Z._____ pour un motif de nature procédurale (cf. jugement attaqué, p. 10, consid. 8.2 et p. 28 in limine). L'administration chargée de la liquidation officielle de cette succession - en l'occurrence, l'Office des poursuites de ... - n'a pas fait recours devant le Tribunal fédéral contre cette décision d'irrecevabilité. Il s'ensuit que les recourants ne peuvent plus remettre en cause l'expulsion prononcée à l'encontre des hoirs de Z._____. Par ailleurs, il était logique que la cour cantonale n'incluât point formellement ceux-ci dans le chiffre 2 du dispositif de son jugement, relatif à la restitution des locaux, puisqu'elle n'avait pas été saisie, sur ce point, d'un appel recevable et qu'en vertu du premier jugement, les hoirs de Z._____ étaient en demeure de vider les lieux depuis le 1er août 1992 déjà.

Ainsi, par le jeu des deux décisions cantonales, l'expulsion a bel et bien été prononcée à l'encontre du colocataire A._____ et de la succession du colocataire Z._____. Elle a donc visé les deux colocataires, prétendument consorts nécessaires. Par conséquent, les recourants n'ont pas lieu de s'en plaindre.

Il reste à examiner si le bail principal a été valablement résilié et, le cas échéant, si les locataires étaient au bénéfice d'un droit d'option qu'ils ont valablement exercé. En cas de réponse négative à la première question ou de réponse affirmative à la seconde, les ordres d'expulsion signifiés aux recourants devront être annulés. En revanche, le problème de la prolongation du bail principal n'est plus litigieux à ce stade de la procédure. Pareille éventualité n'entre de toute façon pas en ligne de compte en l'espèce, puisque les locataires, qui étaient au bénéfice d'un bail congéable, c'est-à-dire de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), n'ont pas adressé de demande ad hoc à l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant la réception du congé (art. 273 al. 2 let. a CO).
5.
5.1 Les recourants ont encore contesté la validité de la résiliation du bail principal au motif que les formules officielles, par lesquelles A._____ et Z._____ s'étaient vu notifier séparément leur congé, ne portaient que la signature de sieur B._____, alors que dame B._____ était également propriétaire de l'immeuble loué et cobailleresse avec son mari. Cet argument n'a pas trouvé grâce aux yeux des juges valaisans.
Le Tribunal cantonal souligne, en ce qui concerne les rapports internes, que dame B._____ a expressément consenti à la résiliation du bail, de sorte que la décision relative à cet acte d'administration a été prise à la majorité requise par l'art. 647b al. 1 CC.

Au point de vue externe, la cour cantonale relève que le soin de donner le congé peut être confié à un représentant. Elle rappelle, en outre, que l'acte du représentant qui ne s'est pas fait connaître comme tel produit néanmoins ses effets dans la personne du représenté si le tiers pouvait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (art. 32 al. 2 CO). Tel serait le cas en l'occurrence, eu égard en particulier à la nature des liens unissant les cobailleurs. Aussi le bail avait-il été valablement résilié.

5.2 Selon les recourants, sur le vu des constatations de fait de la cour cantonale, qu'il convient de rectifier pour cause d'inadvertances manifestes, on ne saurait admettre l'existence de circonstances propres à établir le rapport de représentation retenu par la cour cantonale en violation de l'art. 32 al. 2 CO. En effet, dame B._____ avait délivré à son mari une procuration écrite lors de la conclusion du bail et le rapport de représentation avait été expressément indiqué à cette occasion. Par conséquent, le congé litigieux doit être considéré comme inexistant.
5.3
5.3.1 Les droits formateurs (résolutoires) liés au rapport d'obligation, à l'instar de la résiliation du bail, doivent être exercés en commun par toutes les personnes qui constituent une seule et même partie, car le rapport juridique créé par le bail ne peut être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants (arrêt 4C.331/1993 du 20 juin 1994, consid. 2b, publié in SJ 1995 p. 53 ss et les auteurs cités; voir aussi: Laura Jacquemoud Rossari, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, in CdB 1999 p. 97 ss, 100). Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul (David Lachat, Le bail à loyer, p. 412 n. 6.2).

Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Lorsque ce représentant est un des membres de la communauté, il doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail selon les règles régissant les rapports au sein de cette communauté. Le congé donné par un représentant non autorisé est nul (Lachat, ibid.), la question de savoir si un tel congé peut être "guéri" par une ratification ultérieure étant controversée (sur ce dernier point, cf. Lachat, op. cit., p. 405 note 5 et les auteurs cités). Au demeurant, pour que le congé donné par l'intermédiaire d'un représentant produise ses effets, il n'est pas nécessaire que le rapport de représentation ressorte de l'avis même de résiliation; conformément à l'art. 32 al. 2 CO, il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (cf. Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 71 ad Remarques préalables aux art. 266-266o CO).
5.3.2 Que sieur B._____ ait été autorisé à résilier le bail pour le compte de sa femme n'est pas litigieux. Seul est ici en cause le point de savoir si le congé donné par ce représentant autorisé était opposable à ses deux destinataires.
5.3.2.1 De l'avis de la cour cantonale, ceux-ci ne pouvaient en tout cas pas partir de l'idée que sieur B._____ agissait uniquement pour son propre compte. En effet, "son nom figurait sur la rubrique intitulée «Bailleur ou représentant» de la formule officielle" (jugement attaqué, p. 18, dernier §). La recourante X._____ SA soutient que la constatation citée entre guillemets serait le fruit d'une inadvertance dans la mesure où, contrairement à ce qu'écrivent les juges cantonaux, le nom de la bailleresse ne figurait pas sur la formule officielle. En réalité, c'est elle qui a commis l'inadvertance qu'elle impute à ces magistrats. Il lui a, en effet, échappé que le possessif "son", utilisé dans la susdite phrase, s'appliquait à sieur B._____, et non pas à dame B._____, comme cela résulte indubitablement de l'analyse grammaticale de la phrase en question, "son" devant être rattaché à "celui-ci". Quant à la conséquence que la cour cantonale a tirée de sa constatation non erronée, elle n'apparaît en rien critiquable du point de vue de la logique.
5.3.2.2 Les recourants s'en prennent à une autre constatation des juges précédents, toujours sous l'angle de l'inadvertance manifeste. La cour cantonale constate, au même endroit, que "pendant toute la durée du bail, les appelants avaient toujours traité uniquement avec B._____, que ce soit lors de la conclusion du bail ou lors des augmentations de loyer". Cette constatation résulterait d'une mauvaise lecture des pièces du dossier, aux dires des recourants. En effet, selon eux, comme on peut s'en convaincre en lisant le contrat de bail et ses annexes, le rapport de représentation avait été expressément indiqué, lors de la conclusion du bail, et une procuration écrite de dame B._____ en faveur de son mari avait été jointe au contrat.

La jurisprudence n'admet l'existence d'une inadvertance manifeste, susceptible d'être rectifiée par le Tribunal fédéral en application de l'art. 63 al. 2 OJ, que lorsque l'autorité cantonale a omis de prendre en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral (ATF 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b).

Ces conditions ne sont pas réalisées en ce qui concerne la constatation en cause. On relèvera, en premier lieu, que la critique des recourants ne touche pas à ladite constatation dans la mesure où il y est question des augmentations de loyer. Pour le reste, il ne ressort nullement des pièces invoquées par les recourants que dame

B._____ aurait traité avec les frères A._____ lors de la conclusion du bail. Il en appert, au contraire, que la mention relative à la représentation de cette personne par son mari, qui figure en tête du contrat de bail, a été rajoutée postérieurement à la signature de celui-ci et que la procuration écrite à laquelle font allusion les recourants n'a été délivrée par dame B._____ que le 10 août 1983, soit plus d'une année après la conclusion du bail. La constatation critiquée rejoint d'ailleurs celle qu'avait faite le premier juge, lequel soulignait déjà que dame B._____ n'avait pas participé aux pourparlers contractuels et n'était pas présente lors de la signature des contrats.
5.3.2.3 Cela étant, on ne voit pas en quoi la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en considérant que les destinataires du congé devaient inférer des circonstances que sieur B._____ agissait non seulement en son nom mais également en qualité de représentant de son épouse. La nature des liens unissant les cobailleurs et le comportement passif adopté par dame B._____ aussi bien lors de la conclusion du bail que pendant toute la durée des relations contractuelles ne pouvaient que les conduire à tirer pareille conclusion. Rien ne permettait, en l'occurrence, aux recourants d'admettre que sieur B._____ avait agi à l'insu, voire contre le gré, de son épouse. Et s'ils éprouvaient encore des doutes à ce sujet, la bonne foi commandait qu'ils s'enquissent auprès de l'intéressée des pouvoirs de représentation de son mari après avoir reçu le congé formellement donné au nom de sieur B._____. Au lieu de quoi, ils ont attendu une année et neuf mois pour faire valoir la nullité de la résiliation du bail principal, motif pris de l'absence d'indication expresse des pouvoirs de représentation de sieur B._____ sur les formules officielles de congé. Ajouté au fait que les recourants n'avaient jamais émis la moindre objection à
réception des diverses augmentations de loyer qui leur avaient été notifiées au nom de sieur B._____ uniquement durant le bail, soit pendant 20 ans, semblable attentisme fait apparaître comme abusive la contestation subséquente de la validité du congé fondée sur le prétendu défaut de représentation valable de l'un des deux cobailleurs.

Dans ces conditions, le Tribunal cantonal valaisan n'a pas violé le droit fédéral en admettant que la résiliation du bail principal avait été valablement signifiée aux colocataires A._____ pour le 1er mai 2002.
6.
Selon les recourants, A._____ et Z._____ étaient au bénéfice d'un droit d'option qu'ils ont valablement exercé.
6.1
6.1.1 La cour cantonale considère que les recourants ont échoué dans la preuve d'un accord sur un droit d'option ou de prélocation en faveur de A._____ et Z._____. Elle est d'avis que ces derniers ne pouvaient pas non plus déduire l'existence d'un tel droit de la clause 4 du contrat de bail interprétée selon le principe de la confiance.

Dans une argumentation subsidiaire, les juges valaisans précisent que le droit de prélocation, à supposer qu'il existât, n'avait pas été exercé valablement. En effet, s'agissant d'un droit formateur, il ne pouvait l'être que conjointement par tous les ayants droit. Or, en l'espèce, l'avenant du 20 décembre 2001, partie intégrante du contrat de bail conclu avec C._____, n'avait été versé au dossier qu'après le décès de Z._____. De ce fait, les locataires principaux n'avaient pas pu exercer leur droit de prélocation auparavant. Ils ne l'ont pas non plus fait par la suite puisque seul A._____ avait fait part de son intention de se substituer à C._____. Mais cette manifestation de volonté, émanant d'un seul des colocataires, est demeurée sans effet.

Quant à la sous-locataire, elle avait certes manifesté, elle aussi, l'intention d'assumer ledit contrat. Cependant, elle ne pouvait le faire qu'à l'égard des locataires principaux, sur la base de la clause similaire insérée dans le contrat de sous-location, mais pas envers les époux B._____, cette clause n'étant pas opposable à ces derniers (res inter alios acta).
6.1.2 Les recourants soutiennent que la clause 4 du contrat de bail principal aurait dû être interprétée en ce sens que, dans l'hypothèse où les bailleurs résilieraient le bail pour en conclure un nouveau avec un tiers, ils devraient accorder la "priorité" aux locataires actuels et leur permettre de se substituer à ce tiers.
En ce qui concerne l'argumentation alternative des juges cantonaux, les recourants reprochent à ceux-ci de ne s'être pas avisés, en raison d'inadvertances manifestes, que les deux colocataires avaient exercé leur droit de prélocation avant le décès de Z._____. Ils soutiennent, en outre, que A._____ avait de toute façon vala-

blement exercé seul le droit de priorité lors de la séance du 26 avril 2002.
6.2
6.2.1 Un droit d'option confère à son bénéficiaire la faculté de former ou de prolonger directement un rapport d'obligation déjà conclu par une déclaration unilatérale de volonté (ATF 122 III 10 consid. 4b p. 15 et les références). Bien que le droit d'option ne soit pas réglementé par la loi, il est possible d'insérer une clause d'option dans un contrat de bail et d'accorder ainsi à l'une des parties le droit conditionnel de mettre en vigueur ou de prolonger un contrat portant cession de l'usage d'une chose contre rémunération (François Knoepfler, Pourparlers précontractuels, promesse de conclure et droit d'option en matière de bail, in 10e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 8 et les auteurs cités; pour un exemple, cf. l'arrêt 4C.50/1989 du 31 octobre 1989 consid. 3a). Lorsque l'option porte sur la conclusion d'un contrat de bail - elle s'apparente alors au droit d'emption -, il est nécessaire que les parties se soient mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat (Knoepfler, op. cit., p. 9).

A l'instar du droit de préemption, le droit de prélocation ("Vormietrecht") suppose la conclusion d'un contrat entre celui qu'il oblige et un tiers (Higi, op. cit., n. 55 ad art. 255 CO; pour un exemple, cf. l'arrêt 4C.127/1999 du 18 janvier 2000 publié in MietRecht Aktuell [MRA]2001 p. 42 ss). Il confère à son titulaire la faculté d'entrer dans cette relation contractuelle et d'exiger du bailleur la cession de l'usage de la chose contre une rémunération fixée d'avance (droit de prélocation limité) ou correspondant à celle arrêtée avec le tiers (droit de prélocation illimité; cf. Andreas Maag, Reservationsrecht, Vormietrecht und Option, in MRA 2001 p. 37 ss, 38 n. 2.2).

Dans la présente espèce, les recourants soutiennent que, en exerçant le droit de priorité résultant de la clause 4 du contrat de bail principal, les colocataires A._____ ont pris la place de C._____ dans le contrat de bail conclu le 21 novembre 2001 par les époux B._____ avec cette personne. Ils ne prétendent pas que le droit de priorité leur permettait d'exiger, au terme de la durée initiale du bail principal, la conclusion d'un nouveau contrat avec les cobailleurs, quand bien même ces derniers n'auraient pas souhaité louer plus avant les locaux, ni qu'il leur accordait la faculté de prolonger unilatéralement le contrat résilié. Le droit allégué par eux est ainsi un droit de prélocation.
6.2.2 Comme on l'a souligné plus haut, le Tribunal fédéral, lorsqu'il statue sur un recours en réforme, n'est pas lié par les motifs invoqués dans un tel recours, ni par l'argumentation retenue par la cour cantonale. Or, en l'espèce, pour le motif indiqué ci-après et fondé sur une circonstance de fait ressortant du jugement déféré, il appert que le droit de prélocation litigieux n'a de toute façon pas été valablement exercé, qu'il ait pu l'être ou non par un seul des deux colocataires.

C'est le lieu de rappeler que les droits d'option ou de prélocation, comme tout droit formateur, tels les droits d'emption et de préemption, doivent être exercés sans condition (cf. ATF 117 II 30 consid. 2a p. 32 et les arrêts cités; 108 II 102 consid. 2a p. 104; Higi, op. cit., n. 62 ad art. 255 CO; Knoepfler, op. cit., p. 12; voir aussi: Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, 3e éd., tome II, n. 1736). Les recourants le soulignent d'ailleurs expressément dans leurs mémoires de recours, A._____ précisant, à ce propos, que "s'ils exercent leur droit de priorité, [les locataires]doivent ... se soumettre aux conditions convenues avec le tiers" (p. 12 in limine). Or, dans le jugement attaqué, la cour cantonale constate, de manière à lier la juridiction fédérale de réforme, que l'intéressé a refusé de reprendre l'avenant du 20 décembre 2001, qui formait pourtant partie intégrante du contrat de bail conclu par les époux B._____ avec C._____. Ainsi, A._____ n'a pas exercé inconditionnellement son prétendu droit de priorité, puisqu'il a refusé de reprendre une partie des engagements souscrits par le nouveau locataire. Il n'est pas établi qu'il se serait réservé, en exerçant ce droit, de mettre en cause ultérieurement la
validité de l'avenant, auquel cas le droit de prélocation n'eût pas été compromis (cf. ATF 92 II 148 consid. 5).

Aussi, à supposer qu'il existât, le droit de prélocation n'a-t-il pas été exercé valablement en l'espèce. Point n'est, dès lors, besoin d'examiner si la cour cantonale a appliqué correctement les règles régissant l'interprétation des contrats en excluant que les frères A._____ aient pu déduire l'existence d'un tel droit de la clause 4 du bail principal.
7.

Il ressort de cet examen que le bail principal a pris fin le 1er mai 2002. Partant, c'est à juste titre que A._____ et les hoirs de Z._____ ont été expulsés du X._____.

Le bail de sous-location, même s'il n'a pas été résilié, ne peut pas perdurer au-delà du bail principal. Lorsque ce dernier a pris fin, le propriétaire peut revendiquer les locaux loués vis-à-vis du sous-locataire en invoquant l'art. 641 al. 2 CC (Lachat, op. cit., p. 514 n. 7.2). Tel est le cas en l'espèce, nonobstant la nullité de la résiliation du bail de sous-location. L'ordre d'expulsion a donc été étendu à bon droit à la sous-locataire X._____ SA.

Cela étant, le jugement attaqué n'apparaît pas contraire au droit fédéral, sinon dans tous ses motifs, du moins dans son résultat. Il s'ensuit le rejet des deux recours dans la mesure où ils sont recevables.
8.
L'émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 156 al. 1 OJ). Ceux-ci seront également condamnés à verser aux intimés une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Les causes A._____ contre les époux B._____ et X._____ SA contre les époux B._____ sont jointes.
2.
Les deux recours sont rejetés dans la mesure où ils sont recevables.
3.
Un émolument judiciaire de 4'000 fr. chacun est mis à la charge de A._____ et de X._____ SA.
4.
A._____ et X._____ SA verseront chacun aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

5.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile I du Tribunal cantonal du canton du Valais.
Lausanne, le 2 juin 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: