COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 octobre 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Rouleau et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Clerc

*****

Art. 29 al. 2 Cst. ; art. 248, 252, 253, 257 al. 1 et 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **V._____** et **A._____**, tous deux défendeurs, à L***, contre le jugement rendu le 11 mai 2026 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **M._____**et **J._____**, tous deux demandeurs, à P***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

E n f a i t :

A. Par jugement du 11 mai 2026, dont la motivation a été adressée aux parties le 14 juillet 2026, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le président ou le premier juge) a ordonné à V._____et A._____ d'immédiatement quitter et rendre libres de tous biens leur appartenant les locaux et espaces qu'ils occupent sur les parcelles nos [...] de la commune de L*** (I), avec menace d'exécution forcée à défaut d'exécution spontanée dans un délai de trente jours (II et III), dit que V._____et A._____ doivent payer à J._____ et M._____la somme de 1'200 fr. à titre de dépens (IV), dit que V._____et A._____ doivent payer à l'Etat de Vaud un émolument de 200 fr. (V) et déclaré irrecevables toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

Le premier juge a retenu que V._____et A._____, en qualité d'acheteurs, et J._____ et M._____, en qualité de vendeurs, avaient signé un contrat de vente, dont le terme avait été fixé au 31 août 2025 au plus tard puis repoussé jusqu'au 29 octobre 2025, ainsi qu'un contrat de bail portant sur des locaux et espaces sis sur les parcelles nos [...] de la commune de L***, V._____et A._____ en étant locataires, destiné à prendre fin le jour de l'exécution de la vente. Le contrat de vente prévoyait que le bail était lié à la vente et s'éteindrait automatiquement en cas de non-exécution des engagements des acheteurs. Une autre convention, signée par les parties le 1er octobre 2025, précisait qu'à défaut du paiement du solde du prix de vente dans un délai au 29 octobre 2025, V._____et A._____ devraient verser une peine conventionnelle à J._____ et M._____et leur restituer les locaux pour le 31 octobre 2025. Le premier juge a constaté que V._____et A._____ n'avaient versé ni le solde du prix, ni la peine conventionnelle. Considérant que la situation de fait et de droit était claire et que le bail avait pris fin, le président a dit que V._____et A._____ devaient restituer les locaux.

B. Par acte du 3 août 2026, V._____et A._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la requête en cas clair déposée par J._____ et M._____(ci-après : les intimés) est déclarée irrecevable, que la décision est rendue sans frais, et qu'« aucuns dépens » ne sont mis à leur charge. Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause en première instance « pour la tenue d'une nouvelle audience dans le respect du droit d'être entendu » et nouvelle décision dans le sens des considérants. Plus subsidiairement, ils ont conclu à sa réforme en ce sens que les frais et dépens mis à leur charge sont supprimés.

Les appelants ont produit un onglet de pièces sous bordereau, dont deux sont nouvelles.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. Les intimés sont propriétaires des parcelles n^{os} […] de la Commune de L***, dont l'ensemble est dénommé « […]». La parcelle n° […] comprend en particulier une ancienne maison de maître avec vue sur le lac de […].

2. **a)** Par acte de vente à terme avec droit d'emption instrumenté le 21 juillet 2022 par le notaire P._____, les appelants se sont portés acquéreurs des quatre parcelles susmentionnées pour un montant de 3'500'000 fr. au total. Le terme d'exécution de l'acte de vente était fixé au 31 août 2025 au plus tard.

b) Dans le cadre de ce même contrat, les appelants ont loué ces parcelles aux intimés. L'art. 7 de l'acte de vente à terme, intitulé « Bail / Occupation », stipule ce qui suit :

« […]

Dit bail à loyer débute officiellement le 1er août 2022, moyennant un **loyer mensuel de trois mille francs (fr. 3'000.-)**, non adaptable et à acquitter, par mois d'avance, le premier jour de chaque mois pour le mois à venir, charges en sus.

[…]

Le présent bail s'éteindra par confusion au jour du transfert en exécution ou en cas de cessation du règlement du loyer. Dans tous les cas le présent bail étant directement lié à la présente vente à terme, il s'éteindra automatiquement en cas de non-exécution des engagements des acquéreurs s'agissant du transfert en exécution du présent acte avec règlement du solde du prix de vente. »

L'art. 11 a la teneur suivante :

« Les parties conviennent entre elles d'un acompte mensuel, en sus du loyer susmentionné, de **mille francs par mois (fr. 1'000.-/mois) dès le 1er août 2022 jusqu'au 31 décembre 2022, et de trois mille francs par mois (fr. 3'000.-/mois), dès janvier 2023.** »

Conformément à l'art. 12 de l'acte notarié, le prix de vente de 3'500'000 fr. devait être acquitté de la manière suivante par les appelants :

- 150'000 fr. versés au jour de la signature de l'acte sur le compte de consignation du notaire ;

- 101'000 fr. acquittés par les versements de 1'000 fr. par mois, respectivement 3'000 fr. par mois, directement aux intimés, la première fois le 1er août 2022, conformément à l'art. 11 susmentionné, pour autant que l'échéance au 31 août 2025 soit respectée, le montant de cet acompte devant être modifié en cas de transfert à une date antérieure ;

- 3'249'000 fr., soit le solde entre les acomptes versés et le prix de vente, à régler au jour de la signature de la réquisition de transfert au plus tard, sur le compte de consignation du notaire.

Enfin, l'acte de vente à terme prévoyait, à son art. 14, une peine conventionnelle au sens de l'art. 160 al. 2 CO (Code des obligations suisse

du 30 mars 1911 ; RS 220), d'un montant de 350'000 fr., payable immédiatement en cas de violation par l'une ou l'autre des parties de ses obligations contractuelles.

3. **a)** La date de signature du transfert de propriété a été fixée au 27 août 2025, date à laquelle les parties se sont réunies chez le notaire P._____.

b) Par constat de carence du 1er septembre 2025, le notaire P._____ a constaté que les appelants ne s'étaient pas acquittés du solde du prix de vente, par 3'249'000 fr., de sorte que la vente à terme devenait caduque. Il a corollairement constaté que la peine conventionnelle s'appliquait. En tenant compte des montants d'ores et déjà versés, le notaire concluait que les appelants devaient lui verser sans délai, pour le compte des intimés, le solde de la peine conventionnelle, à savoir 99'000 fr., frais du constat en sus.

C'est la collaboratrice du notaire P._____ qui a transmis le constat précité aux parties, par e-mail du 1er septembre 2025, dont le contenu est le suivant :

> « […]
>
> Par la présente et pour donner suite à notre entrevue du 27 août dernier, je me permets de vous remettre en pièce jointe, le constat authentique de ce jour, […].
>
> Nous restons dès lors dans l'attente des nouvelles de Monsieur V._____pour la suite de cette affaire.
>
> Sachant qu'un droit d'emption demeure inscrit en faveur des acquéreurs, à charge des parcelles susmentionnées, cela jusqu'au 31 octobre 2025, les parties ont donné instruction au notaire soussigné de patienter jusqu'au 27 septembre prochain pour requérir la radiation de ce droit, l'acquéreur V._____s'étant engagé à verser le solde dû à cette date au plus tard en vue du transfert.
>
> […]. »

Les appelants n'ont pas versé le solde dû dans le nouveau délai convenu à fin septembre 2025.

4. **a)** Par convention du 1er octobre 2025, les parties ont convenu d'un second report de l'exécution, au 29 octobre 2025, les appelants devant s'être acquittés de la totalité du prix de vente à cette date. Il était également convenu qu'à défaut de paiement, les appelants devraient immédiatement verser aux intimés la somme de 93'000 fr., correspondant au solde de la peine conventionnelle, et libérer les locaux pour le 31 octobre 2025 à midi.

La convention précitée comportait également la possibilité pour les appelants de louer « [...]», dans les termes suivants :

> « Si les acheteurs le souhaitent, les vendeurs acceptent de leur louer [...]aux conditions suivantes :
>
> 1. La peine conventionnelle est payée dans son intégralité.
>
> 2. Le bail est conclu pour une durée de 3 mois, avec possibilité de renouvellement de 3 mois en 3 mois.
>
> 3. Le loyer mensuel, à payer en début de chaque mois, est fixé à fr. 9'500.-
>
> 4. Le bail est résilié sur simple demande des vendeurs, qu'ils aient trouvé un autre acheteur ou qu'ils décident de se réinstaller à la [...].
>
> 5. Le bail peut aussi être immédiatement résilié si les acheteurs versent au vendeur la totalité du prix prévu, à savoir fr. 3'500'000.- dont on déduira la somme payée d'avance, (fr. 350'000.-), pour un solde de fr. 3'150'000.-
>
> 6. La rédaction et la gérance du bail est confiée à [...] Sàrl
>
> 7. En tout état de cause, sauf si les acquéreurs ont pu entre-temps procéder à l'achat, la mise en vente officielle de [...]s'effectuera dès le lundi 13 octobre 2025. »

b) Il ressort des échanges d'e-mails intervenus entre les parties depuis le rendez-vous du 27 août 2025 devant le notaire que les appelants ont confirmé, tout en temporisant, leur volonté de finaliser l'acquisition des parcelles.

Le 25 octobre 2025, les intimés ont adressé le courriel suivant

aux appelants :

> « Chers A._____ et V._____,
>
> Lors de notre dernier entretien téléphonique, vous nous annonciez une solution pour la fin de la semaine, laquelle est passée… sans nouvelles de votre part.
> Nous vous serions reconnaissants de prendre définitivement position relativement aux trois possibilités existantes : location, achat ou départ à la fin du mois.
>
> De notre côté, il faut que l'affaire progresse.
>
> […]. »

c) Au 29 octobre 2025, les appelants ne s'étaient toujours pas acquittés de la totalité du prix de vente. Ils n'avaient pas non plus payé le solde de la peine conventionnelle.

5. **a)** Le 3 novembre 2025, le notaire P._____ a adressé les lignes suivantes à l'appelant :

> « […]
>
> - Vous êtes redevable du montant de CHF 99'000.- mentionné à l'avant-dernier paragraphe du constat, montant à acquitter sur le compte ci-joint.
>
> - Un intérêt de retard de 5% s'ajoutera dès le 10 novembre 2025 au capital dû.
>
> - En outre, je vous rappelle que selon la clause 7 de l'acte de vente à terme, le bail vous liant aux époux J._____ et M._____ pour […] s'est éteint en raison du non-respect de vos engagements à leur égard. Dès lors, vous n'êtes plus locataires et devez immédiatement libérer les lieux.
>
> […]. »

Les appelants n'ont pas donné suite à cet envoi.

b) Par message WhatsApp, du 4 novembre 2025 selon les appelants, E._____, agent immobilier mandaté par les intimés, a indiqué à l'appelante qu'une visite aurait lieu le 11 novembre 2025, à 14 heures 15. Il lui demandait également la date de leur déménagement. Celle-ci a

répondu que la visite pourrait avoir lieu le 14 novembre 2025, faute de disponibilité avant cela ; elle n'a rien indiqué s'agissant du départ des appelants. E._____ lui a répondu le même jour en ces termes (*sic*) :

> « Bonsoir A._____, désolé mais cette visite du 11 est impérative car les investisseurs de ma cliente seront présents ce jour là. Il faut absolument organiser pour la clé, je ne peux pas faire autrement vis-à-vis de la famille J._____ et M._____. A ce jour […]est considérée en état d'occupation illicite. Chez le notaire vous avez clairement dit que si les fonds n'arrivaient pas le 29.10 vous partiriez et vous avez reçu un courrier du notaire en début de semaine vous demandant entre autre de quitter avec effet immédiat. Je suis sincèrement désolé mais je dois faire mon travail. Meilleures salutations. E._____ »

c) Par courrier recommandé du 17 novembre 2025, le conseil des intimés a imparti aux appelants un ultime délai au 30 novembre 2025 pour libérer les lieux.

Les appelants n'ont pas non plus donné suite à cet envoi.

6. Le 8 décembre 2025, les intimés ont déposé devant le Tribunal des baux une requête en cas clair, datée du 5 décembre précédent, dont les conclusions, prises contre les appelants, avec suite de frais, sont les suivantes :

> « **I.** V._____et A._____ occupent illicitement et sans droit les parcelles n° [….] de la Commune de L*** sis […] L***.
>
> **II.** V._____et A._____ occupent illicitement et sans droit le bâtiment d'habitation, les deux garages et les huit places de parc extérieures situés sur la parcelle n° […] de la Commune de L*** et sise à L***.
>
> **III.** V._____et A._____ occupent illicitement et sans droit le cabanon situé sur la parcelle n°[…] de la Commune de L*** sise […].
>
> **IV.** Ordre est donné à V._____et A._____ de restituer immédiatement à M._____et J._____, nettoyées et libres de tous occupants et de tous objets appartenant aux défendeurs, les parcelles n°[…]de la Commune de L*** (*sic*) sises L***, […].
>
> **V.** Ordre est donné à V._____et A._____ de restituer immédiatement à M._____et J._____, nettoyés et libres de tous occupants et de tous objets appartenant aux défendeurs, le bâtiment d'habitation, les deux garages et les huit places de parc

extérieures situés sur la parcelle n°[…] de la Commune de L*** (*sic*) sise à […]L***, ainsi que les éventuelles dépendances remises à bien plaire.

VI. Ordre est donné à V._____et A._____ de restituer immédiatement à M._____et J._____, nettoyé et libre de tous occupants et de tous objets appartenant aux défendeurs, le cabanon situé sur la parcelle n°[…]d e la Commune de L*** sise […].

VII. Procéder à l'exécution forcée des chiffres IV., V et VI. précités par les soins de l'huissier du Tribunal des baux, au besoin par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur simple réquisition, de concourir à dite exécution forcée, aux frais des défendeurs. »

Au pied de leur réponse du 2 février 2026, les appelants ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

« **A la forme**

1. Déclarer recevable la présente écriture.

Au fond

Principalement

2. Déclarer irrecevable la requête formée le 8 décembre 2025 par M._____ et J._____.

Subsidiairement

3. Rejeter la requête formée le 8 décembre 2025 par M._____ et J._____.

En tout état

4. Acheminer A._____ et V._____à prouver par tous moyens utiles les faits allégués dans la présente écriture.

5. Débouter M._____ et J._____ de toutes autres ou contraires conclusions. »

Dans cette écriture, les appelants soutiennent que le bail conclu entre les parties a été tacitement reconduit pour une durée indéterminée, subsidiairement jusqu'au paiement du solde du prix de vente.

7. **a)** Par formules officielles du 26 février 2026, le conseil des intimés a résilié le bail des appelants avec effet au 31 mai 2026. Les

appelants ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura – Nord vaudois (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête du 1er avril 2026 tendant à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail.

b) Le 22 mai 2026, la Commission de conciliation a cité les parties à comparaître à une audience fixée au 25 août 2026.

8. Les audiences fixées le 20 février puis le 27 mars 2026 ont été renvoyées, la première à la demande des intimés, la seconde à la demande des appelants pour un motif médical dûment établi. Ayant refusé un nouveau report sollicité par ces derniers, le président a tenu audience le 17 avril 2026, les appelants y ayant comparu sans leur conseil. Lors de cette audience, les intimés se sont déterminés sur les allégués de la réponse. L'appelant, entendu en qualité de partie conformément à l'art. 191 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), a confirmé l'ensemble des allégués soumis à l'interrogatoire des parties. Pour le surplus, les appelants n'ont pas requis l'interrogatoire des intimés.

9. Les appelants occupent toujours les lieux à ce jour.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont

réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_307/2024 du 6 août 2024 consid. 1.1). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.3 ; TF 4A_495/2023 du 5 décembre 2023 consid. 1. 2).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art, 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., vu le loyer mensuel de 3’000 francs. La décision entreprise a été notifiée le 23 juillet 2026. L'appel déposé le lundi 3 août 2026 a été formé en temps utile. Il est recevable, sous réserve de ce qui suit.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (CACI 15 octobre 2025/464 consid. 2.1). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4. 3. 1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse remporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4).

2.3 En l'espèce, les appelants « renvoient à l'état de fait du jugement entrepris, sous les réserves et compléments qui suivent ». Ils ne motivent pas un grief de constatation inexacte ou incomplète des faits.

A défaut de respecter les exigences motivation rappelées ci-dessus (cf. consid. 2.2 *supra*), il ne sera pas tenu compte de leur exposé, qui s'étend de la page 5 à la page 9 de l'appel.

3.

3.1 Les appelants font valoir qu'ils ont allégué avoir continué à verser le loyer après une séance du 1er septembre 2025, sans refus des intimés, de sorte qu'il serait patent que le bail s'était poursuivi d'entente entre les parties. Ils poursuivent en disant que les montants versés étaient similaires aux mensualités payées jusqu'alors, soit le loyer de 3'000 fr. de l'art. 7 de l'acte notarié et l'acompte de 3'000 fr. de son art. 11. Les appelants reprochent ensuite à la décision de relever qu'ils soutiennent avoir continué à occuper les locaux au-delà de l'expiration du bail initial au 31 août 2025 et à payer le loyer initial de 3'000 fr. par mois, « sans constater que cette allégation ne serait pas établie, ni examiner à quel titre les montants ont été reçus ».

3.2 Le passage cité par les appelants de la décision entreprise ne se trouve pas dans son état de fait mais dans la partie du raisonnement juridique. Ainsi, à supposer que leur grief vise l'état de fait, celui-ci n'est pas suffisamment caractérisé et est donc irrecevable.

Par surabondance, on relèvera que l'allégation dont il est question concerne en tout état l'appréciation et non le fait. En effet, elle est rédigée ainsi : « d'entente entre les parties, le contrat de bail conclu en 2022 s'est poursuivi et les locataires ont continué à payer le loyer ». A l'appui de cette allégation, les appelants ont offert des preuves consistant en l'interrogatoire des parties et des preuves de versements de deux fois 6'000 fr. – et pas deux fois 3'000 francs. Il ne s'agit ainsi pas d'établir les éléments factuels allégués par les appelants, mais d'apprécier ceux-ci au regard des preuves offertes.

On lit aussi, plus loin dans l'appel, un grief qui pourrait concerner l'état de fait. Les appelants se prévalent du fait que l'appelante n'a pas signé la convention du 1er octobre 2025. Ils soutiennent que cet élément ressortirait de leurs déterminations et de la partie « droit » de leur écriture, avant de se plaindre que la décision ne le mentionne pas et ne s'en explique pas. Ce faisant, les appelants perdent de vue qu'il leur appartenait d'alléguer formellement ce fait.

Par surabondance, on relèvera que, pour autant qu'il faille comprendre que les appelants requièrent un complément de l'état de fait, les deux moyens précités sont insuffisamment motivés. Partant, cette partie de leur appel est également irrecevable.

4.

4.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou pseudo-*nova* ; « *unechte Noven* ») ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et qu'elle les présente sans retard (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023

consid. 4.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clair du bailleur (cf. TF 4A_470/2022 *ibid*.).

4.2 En l'occurrence, la pièce 3 produite par les appelants, qui démontre que le 22 mai 2026, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a cité les parties à comparaître à une audience fixée au 25 août 2026, est un vrai *novum* et est donc recevable. Il n'influe toutefois pas sur le sort de la présente cause, comme on le verra ci-après (cf. consid. 6.3.3.2 *infra*).

Quant à la pièce 4, elle est destinée à « documente[r] un fait que le jugement entrepris constate lui-même » et « n'est produite que pour permettre à la Cour de vérifier la teneur d'un acte que la décision mentionne sans le décrire, et n'introduit aucun fait nouveau ». Elle est donc irrecevable car elle aurait pu être produite plus tôt et est dénuée de pertinence, puisque le fait qu'elle est censée documenter a été retenu dans la décision entreprise.

5.

5.1 Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, résultant du fait que le procès-verbal de l'audience ne restituerait pas leur argumentation au sujet de la résiliation de bail intervenue par formule officielle du 26 février 2026, en violation de l'art. 235 CPC. Ils se prévalent de l'ATF 144 III 462 consid. 3.2.1 et de l'arrêt TF 4A_218/2017. La décision rejetterait ensuite leur argumentation sans motivation, elle « l'évacue[rait] au détour d'une phrase consacrée à autre chose ». Le vice résulterait du fait que « le dossier ne permet pas d'établir que les appelants ont été entendus sur le seul fait nouveau (ndr : c'est-à-dire postérieur au dépôt des écritures). Il ne tiendrait pas à l'appréciation d'un argument, mais à l'absence de toute trace du débat au dossier ». La Cour de céans ne pourrait ainsi le réparer « qu'en reconstituant un débat oral dont rien n'a été conservé », ce que l'art. 310 CPC ne permettrait pas.

5.2 Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), implique, notamment, le devoir pour l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 142 I 135 consid. 2.1 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; TF 5A_107/2019 du 19 juin 2019 consid. 2.1). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 6B_358/2021 du 15 septembre 2021 consid. 1.1 ; TF 6B_179/2020 du 18 mai 2020 consid. 1.2 ; TF 6B_946/2018 du 15 novembre 2018 consid. 1.1). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_278/2012 du 14 juin 2012 consid. 4.1). La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC (art. 248 let. b CPC), et plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1).

Ainsi, selon la jurisprudence, en première instance, la requête doit en règle générale être formée par écrit (art. 252 al. 2 CPC). La réponse devrait aussi, en dérogation à l'art. 253 CPC, être formulée par écrit ; si, exceptionnellement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins protocoler les conclusions, contestations,

objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie). Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie ; ATF 144 III 462 consid. 3. 2.1; TF 4A_218/2017 précité consid. 3.1.1).

5.3 En l'occurrence, les appelants perdent de vue qu'ils ont déposé une réponse, et qu'ils se sont présentés à l'audience. Les déterminations des parties sur les allégués de leur partie adverse ont dûment été protocolées à cette occasion. Le contenu des plaidoiries n'a, quant à lui, pas à être retranscrit. L'appelant, qui est au demeurant avocat de profession, n'a pas demandé la lecture du procès-verbal, ni requis que certains de ses arguments soient protocolés. Bien que la notification d'une formule officielle de résiliation de bail soit intervenue après le dépôt de la requête et de la réponse, elle figure dans l'état de fait et l'argumentation des appelants, tirée de cet événement, est examinée dans la partie « droit » de la décision entreprise – les appelants relevant en passant, sans en tirer grief – la brièveté de l'examen.

Partant, on ne discerne pas de violation du droit d'être entendus des appelants, le dossier permettant de constater que les parties se sont exprimées sur ce fait.

6.

6.1 Les appelants soutiennent ensuite que les conditions d'application de la procédure de protection des cas clairs n'étaient pas remplies.

6.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens

particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et 6.2). Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées ; l'expulsion est même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1 ; TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1).

6.3

6.3.1

6.3.1.1 Les appelants font valoir que l'état de fait était litigieux sur leur allégation centrale selon laquelle les parties auraient convenu par oral d'une poursuite du bail pour une durée indéterminée. Celle-ci était censée être prouvée par l'interrogatoire des parties : elle ne pouvait pas être prouvée par titre. Or, le premier juge n'avait ordonné aucune mesure probatoire autre que l’interrogatoire de l’appelant. Selon les appelants, il ne leur appartenait ainsi pas de suppléer par leurs propres réquisitions au défaut de « liquidité » de la requête de cas clair.

6.3.1.2 Pour autant que cette argumentation soit compréhensible, on en déduit qu’il suffirait à l'intimé à une procédure de cas clair d'alléguer un fait qui n'est pas susceptible d'être établi par pièce pour empêcher l'application de la procédure de l'art. 257 CPC. Si un tel raisonnement pourrait être applicable pour un fait central qui nécessiterait une expertise, il est en revanche vain concernant le cas d’une allégation censée être

établie par l’interrogatoire de la partie qui la formule, tant cette preuve sera généralement dénuée de force probante.

Cela étant, il ressort de la décision entreprise qu'à l’audience, l’appelant a confirmé toutes ses allégations mais n'a pas requis l'interrogatoire des intimés.

Ce grief est donc infondé.

6.3.2

6.3.2.1 Les appelants font ensuite valoir que les intimés auraient soutenu plusieurs positions juridiques différentes sur la situation au fil du temps. Le premier juge en aurait retenu une autre. Selon eux, cela démontrerait que le cas n'était pas clair. Le premier juge n'aurait pas accordé le « début d'un examen » à ces déterminations contradictoires.

6.3.2.2 Les déterminations des intimés sur différents allégués ne sont pas contradictoires : ils admettent en substance qu'il y avait bien un bail tant qu'une vente était prévue, respectivement encore espérée, mais qu'il a pris fin dès qu'il s'est avéré que cette vente n'aurait pas lieu, les appelants ne respectant pas les accords passés par écrit. La convention du 1er octobre 2025 envisage quant à elle un bail (« si les acheteurs [ndr : les appelants] le souhaitent ») mais les conditions en sont toutes autres, le loyer passant à 9'500 fr. et le paiement d’une peine conventionnelle étant prévu. Les appelants ne prétendent d’ailleurs pas avoir choisi cette option. Il ressort au contraire de l'état de fait qu'ils ont confirmé leur intention d'acheter. La seule exception à cette position réside dans la notification d'une résiliation de bail en février 2026 – alors que la procédure était déjà en cours – et le premier juge l'examine.

Infondé, le grief doit être rejeté.

6.3.3

6.3.3.1 Dans un chapitre édulcoré, les appelants reprochent au premier juge un « raisonnement circulaire » dans lequel « il n'aurait pu énoncer sa

qualification sans qualifier, déduire et interpréter », ce qu'interdirait l'art. 257 CPC. Dans la synthèse tout aussi exagérée, on lit par exemple que « cette observation ne reproche pas au premier juge d'avoir motivé : un juge diligent motive. Elle donne à la Cour de céans la clef des griefs qui précèdent : ce ne sont pas des pages qui trahissent le défaut de clarté, ce sont les opérations qu'elles contiennent. Il n'y a là nul paradoxe avec les premier et quatrième griefs, le premier juge ayant longuement motivé contre la thèse des appelants, sans examiner les objections qui la portaient ». Les appelants estiment que le premier juge se contredirait en écartant l'hypothèse d'un contrat de durée indéterminée après avoir exposé toute la théorie à ce sujet.

6.3.3.2 L'argumentation des appelants pour soutenir que la cause était compliquée repose pour une grande partie sur des faits, soit le fait que, dans le courrier du 17 novembre 2025, les intimés auraient écrit que le loyer prévu de 9'500 fr. par cette convention n'aurait pas été réglé, que logement serait un logement de famille, que la convention du 1er octobre 2025 n'aurait été signée que par l’appelant et pas l’appelante et, enfin le versement de divers montants en septembre et octobre 2025. Or, ceux-ci ne figurent pas dans la décision entreprise, sans, on le rappelle, que les appelants ne plaident une constatation erronée ou incomplète des faits.

Dans cette mesure, l'argumentation des appelants est irrecevable en tant qu’elle se fonde sur des faits qui n’ont pas été retenus.

Au surplus, les appelants ne rendent absolument pas vraisemblable leur seule argumentation, à savoir que les parties auraient convenu oralement de prolonger le bail pour une durée indéterminée avec un loyer mensuel de 3'000 francs. La solution retenue par le premier juge s'imposait ainsi comme la seule possible.

Le fait nouveau qu'une procédure a été ouverte par les appelants devant le Tribunal des baux ensuite de la réception de la formule officielle de résiliation – adressée après le dépôt de la requête d'expulsion et de la réponse, manifestement à titre de précaution – ne signifie pas que

l'analyse du premier juge, selon laquelle les appelants n'ont pas rendu vraisemblable l'existence d'un accord oral ou tacite portant sur une prolongation du bail pour une durée indéterminée, en contradiction avec leurs accord écrits, est insoutenable. A ce stade la Commission de conciliation a seulement reçu une demande et fixé une audience. Il n'est donc pas nécessaire de confirmer la décision entreprise par substitution de motifs, les appelants s'y opposant « pour prévenir tout malentendu ».

Compte tenu de ce qui précède, les moyens des appelants doivent donc être rejetés.

7.

7.1 Dans un dernier grief, les appelants contestent que leur posture ait été téméraire, dans la mesure où le premier juge avait consacré six pages à la réfuter.

7.2 L'art. 12 al. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655) prévoit une procédure gratuite devant le Tribunal des baux. Cependant, la partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et de verser à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1'500 fr. (art. 2 al. 2 et 3 LJB).

7.3 Le premier juge a relevé que les parties avaient manifestement choisi de soumettre leurs rapports juridiques à la forme écrite et que les appelants avaient toujours affirmé vouloir acheter. Cependant, ils n'avaient respecté aucune des conditions prévues par la convention du 1er octobre 2025 pour la conclusion d'un nouveau bail, à des conditions renégociées. Le premier juge a souligné que l’appelant, avocat de profession, ne pouvait se méprendre sur le contenu de ses engagements contractuels. En soutenant que le bail aurait été tacitement reconduit pour une durée indéterminée, les appelants étaient de mauvaise foi et le seul fait qu'en février 2026, une formule officielle de résiliation de bail ait été adressée aux appelants par simple précaution ne les autorisait pas à considérer, de bonne foi, que

le bail avait perduré ou était ravivé. Les appelants avaient ainsi adopté une position téméraire pour soutenir une cause dénuée de toute chance de succès. Fondé sur ce postulat, le premier juge s'est écarté de la règle prévoyant la gratuité de la procédure et a imposé aux appelants le paiement de frais et dépens.

En réalité, la subsomption développée par le premier juge occupe trois pages. Elle rappelle les faits, pour exclure rapidement la thèse des appelants et mettre en évidence leur mauvaise foi. L'attitude contradictoire des appelants vis-à-vis des intimés y est détaillée, et leur non-respect des accords signés. La thèse soutenue en procédure est contredite par leurs actes.

C'est donc à juste titre que le premier juge a estimé que les appelants étaient téméraires, leur grief à cet égard devant être rejeté.

8.

8.1 En définitive, l’appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et la décision entreprise confirmée.

Vu l'effet suspensif lié à l'appel, il convient de renvoyer la cause au premier juge pour qu'il fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux et espaces loués.

8.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

8.3 Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

II. La décision est confirmée.

III. Le dossier est renvoyé au Président du Tribunal des baux pour qu'il fixe aux appelants V._____et A._____ un nouveau délai pour libérer les locaux et espaces qu'ils occupent sur les parcelles nos [...]de la commune de L***.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge des appelants V._____et A._____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente : La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Sébastien Micotti (pour V._____et A._____),
- Me Philippe Conod (pour M._____et J._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d’appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30’000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :