

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 janvier 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Bendani et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à [...], et par **V.**_____, à [...], défendeurs, contre la décision rendue le 29 mai 2018 par la Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant les appelants d'avec **U.**_____, à [...], représentée par **G.**_____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 29 mai 2018, dont les considérants ont été adressés aux parties le 24 juillet 2018, la Juge de paix du district de Morges (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a admis la demande déposée le 20 novembre 2017 par U._____ (I), a dit que le congé signifié était valable (II), a ordonné à T._____ et à V._____ de libérer dans un délai échéant le vendredi 13 juillet 2018 les locaux commerciaux sis au troisième étage de l'immeuble situé [...] de tout bien et de tout occupant (III), a dit qu'à défaut de s'exécuter, les locataires pourraient y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe (IV), a statué sur les frais judiciaires et les dépens (V et VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge était appelé à statuer sur une demande de la bailleresse U._____ tendant à l'expulsion des locataires V._____ et T._____ (ci-après : les locataires) ensuite de la résiliation du bail pour cause de non-paiement du loyer dans le délai comminatoire (art. 257d CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Il a retenu qu'il n'était pas établi qu'U._____ aurait accordé aux locataires une prolongation du délai de paiement par téléphone. Par ailleurs, la compensation opposée par les locataires au motif que des travaux intervenus dans l'immeuble leur auraient causé un dommage ne pouvait pas faire échec à la résiliation, puisqu'il ne ressortait pas du dossier que les intéressés l'auraient invoquée dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. De plus, la créance compensante était trop incertaine, indéterminée et prématurée pour être invoquée à temps et permettre aux locataires de se soustraire valablement au règlement des loyers. Selon le premier juge, les locataires auraient dû consigner les loyers avant qu'ils soient échus et après avoir dûment averti U._____ de le faire, ce qu'ils n'avaient pas entrepris. Le premier juge a ainsi considéré que les locataires avaient payé l'arriéré de loyer afférent au mois de décembre 2016 à tard et que la résiliation du bail était valable. Il s'ensuivait qu'il y avait lieu d'ordonner l'expulsion des locataires des locaux.

B. Par acte du 14 septembre 2018, les locataires ont interjeté appel de la décision du 28 mai 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I et II de son dispositif en ce sens que la demande déposée le 20 novembre 2017 par U._____ soit rejetée et que le congé signifié ne soit pas valable. Ils ont également conclu à la suppression des chiffres III et IV et au maintien du chiffre V du dispositif de la décision.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision, complétée par les pièces du dossier et par l'état de fait de l'arrêt de la CACI du 29 août 2017/379 :

1. Le 23 mars 2015, U._____, en qualité de bailleuse, a conclu un contrat de bail avec T._____ et avec l'administrateur de cette société, V._____, en qualité de locataires. Le contrat portait sur des locaux commerciaux sis au troisième étage de l'immeuble situé [...], dans lesquels les locataires exploitent un centre médical, pour un loyer mensuel de 2'820 francs.

2. Le 4 octobre 2016, U._____, par la gérance G._____ (ci-après : la gérance), a adressé un courrier aux locataires, accusant réception de leurs courriers des 28 septembre et 3 octobre 2016 et les informant qu'elle ne pouvait pas mettre en suspens les travaux de remplacement de l'ascenseur de l'immeuble. Dans ce courrier, la gérance rappelait aux locataires que les loyers de septembre et d'octobre 2016 étaient impayés et qu'elle avait déjà annulé une résiliation du bail pour défaut de paiement.

Le 17 octobre 2016, T._____ a adressé un courrier à la gérance et a contesté la durée des travaux annoncée, soit deux mois, de même que des retards dans le paiement du loyer. Elle a indiqué que

l'absence d'ascenseur aurait pour conséquence une « fuite » de la clientèle.

Par courrier du 21 octobre 2016, la gérance a indiqué aux locataires qu'elle n'accéderait pas à leur demande d'annuler les travaux, ceux-ci étant nécessaires pour des raisons de sécurité. Elle a également précisé que dès lors que le site Internet des locataires mentionnait une spécialisation en [...] en plus de la médecine générale, elle estimait que la majorité des patients ne renoncerait pas à venir consulter à cause des travaux de réfection de l'ascenseur.

Le 25 octobre 2016, T. _____ a à nouveau contesté avoir tardé à s'acquitter des loyers et a indiqué avoir fait l'objet de procédures injustifiées à ce titre, l'erreur venant selon elle d'un changement dans l'organisation de la gérance. Elle a réitéré sa demande de report à une période de vacances de l'exécution des travaux, lesquels entraîneraient selon elle également la « fuite » des médecins. T. _____ a indiqué que si un tel report n'était pas possible, elle demandait alors, sur la base des art. 259a ss CO, une réduction de loyer « de l'ordre de 55 % selon les barèmes fixés par l'Asloca ».

Par courrier du 3 novembre 2016, la gérance a refusé de différer les travaux et elle a informé les locataires que si une éventuelle indemnité devait leur être octroyée, celle-ci serait calculée à la fin du chantier, une fois la durée exacte des travaux connue. Dans ce courrier, la gérance indiquait aux locataires que deux résiliations de bail avaient été annulées à la suite de paiements intervenus le dernier jour du délai comminatoire et non pas en raison d'une erreur de sa part.

3. a) Par courriers recommandés des 2 décembre 2016, la gérance a informé les locataires qu'à défaut de paiement des loyers de novembre et de décembre 2016 dans un délai de trente jours à partir de la réception de cet avis, le bail serait résilié.

Le 14 décembre 2016, les locataires ont payé le loyer du mois de novembre 2016.

b) Par courriers recommandés des 9 janvier 2017, la gérance a adressé aux locataires la formule officielle de résiliation de bail pour l'échéance du 28 février 2017.

Le 10 janvier 2017, les locataires ont communiqué à la gérance la liste des nuisances subies durant les travaux de remplacement de l'ascenseur, qui avaient eu pour conséquence « une perte financière importante à la suite de l'annulation de très nombreuses consultations et une perte importante de la clientèle ». Ils ont confirmé leur demande de réduction de loyer, telle que mentionnée dans leurs courriers d'octobre 2016.

Par courrier du 17 janvier 2017, la gérance a accusé réception de l'avis des nuisances décrites par les locataires dans leur courrier du 10 janvier 2017 et leur a demandé « de transmettre tous documents qui pourraient confirmer l'annulation de rendez-vous, tels que copie d'agendas, messages de patients, etc. ».

Le 18 janvier 2017, les locataires se sont acquittés du loyer du mois de décembre 2016.

4. Les locataires ont contesté la résiliation du contrat de bail par courrier du 20 janvier 2017 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Ils ont fait valoir un accord avec la bailleuse, selon lequel le paiement du loyer de décembre 2016 devait intervenir d'ici à la fin janvier 2017, les locataires rencontrant des difficultés en lien avec les travaux conséquents réalisés dans l'immeuble et qui auraient empêché les patients de se rendre au centre médical. Ils ont en outre indiqué être en litige avec la bailleuse concernant un remboursement de loyers et un problème de facturation de charges, jugées excessives et totalement illégales par les locataires.

5. Le 8 mars 2017, U._____ a saisi la juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair, laquelle a été déclarée irrecevable par ordonnance du 28 avril 2017. L'ordonnance du 28 avril 2017 a été confirmée par arrêt de la Cour de céans du 29 août 2017 (CACI 29 août 2017/379).

6. Le 12 décembre 2017, les locataires ont adressé au Tribunal des baux une demande tendant en substance à la réduction des loyers des mois de novembre et de décembre 2016 pour des défauts prétendument survenus sur la chose louée ensuite des travaux de réfection de l'ascenseur. A l'appui de cette demande, les locataires ont allégué que la gérance avait proposé de réduire le loyer de 10 % pour la période d'exécution des travaux allant du 4 novembre au 7 décembre 2016 (cf. all. 16), référence faite à une pièce 13.

7. a) Par demande du 20 novembre 2017 adressée à la juge de paix, U._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit prononcé que le congé signifié est valable (I), à ce qu'ordre soit donné aux locataires de libérer immédiatement ou dans l'ultime délai que justice dirait les locaux litigieux et de les rendre libres de tout bien et de tout occupant (II) et à ce qu'à défaut pour les locataires de s'exécuter, ceux-ci puissent y être contraints par la voie de l'exécution forcée directe (III).

Par réponse du 27 décembre 2017, les locataires ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande du 20 novembre 2017. Ils ont requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure pendante devant le Tribunal des baux.

b) Une audience a été tenue le 22 mai 2018 par la juge de paix, au cours de laquelle R._____, interrogée en qualité de partie, a notamment déclaré qu'aucun défaut de la chose louée ni aucune prétention en dommages et intérêts n'avaient été invoqués dans le délai comminatoire. Les parties ont produit une série de pièces.

En droit :

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision est rendue en procédure simplifiée, le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 Dans un premier moyen, T. _____ et V. _____ (ci-après : les appelants) reprochent au premier juge d'avoir considéré que la compensation qu'ils avaient invoquée ne pouvait pas faire échec à la résiliation du bail. Selon les appelants, il ressortirait des divers échanges entre les parties avant la fin du délai comminatoire que la volonté des appelants était de compenser le loyer litigieux avec la créance issue des travaux ayant eu lieu à la fin de l'année 2016. En invoquant à plusieurs reprises le dommage subi en raison des travaux précités alors que la question des loyers litigieux était abordée, les appelants auraient clairement « lié les deux éléments par compensation ». Il ressortirait par ailleurs des négociations entre les parties qu'U. _____ (ci-après : l'intimée) aurait proposé une réduction du loyer de 10 % alors que les appelants exigeaient une diminution de 55 %. Il s'ensuivrait que seul le montant de la créance était contesté par l'intimée, mais pas son principe, si bien que la créance serait certaine, que le montant des loyers de novembre et de décembre 2016 serait inférieur à celui réclamé et que l'avis comminatoire du 2 décembre 2016 serait erroné. Les appelants soutiennent également que la créance invoquée par l'intimée à l'appui de son avis comminatoire n'était pas exigible, de sorte que le délai comminatoire pour s'acquitter des loyers de novembre et de décembre 2016 devrait être considéré comme sans effet.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire

prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss).

3.2.2 La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer. La déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22 ; cf. toutefois TF 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-créance, et partant instruire sur ce point. L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-créance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente.

Cette restriction se justifie d'autant plus que le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO

(Aubert, in Bohnet/Carron/Montini, édit., Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2017, n° 6 ad art. 259g CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 7.4.8 p. 279 ; Higi, Commentaire zurichois, 3^e éd. 1994, n. 31 ad art. 259g CO). Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (TF 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignat (Lachat, op. cit., n. 2.2.3 p. 668 s.) et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-crédence contestée, il fait ce choix à ses risques et périls. Lachat relève dans ce sens que le locataire peut se libérer en compensant avec une « créance certaine » (Lachat, op. cit., n. 3.7 p. 316 et n. 2.3.5 p. 671 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 1, spéc. p. 4).

3.3 En l'espèce, les appelants ont, par lettre du 25 octobre 2016, demandé une réduction de loyer de 55 % pour le cas où les travaux ne seraient pas reportés à une période de vacances. L'intimée leur a répondu, par lettre du 3 novembre 2016, que si une éventuelle indemnité devait leur être octroyée, celle-ci serait calculée à la fin du chantier. Ce faisant, l'intimée n'a pas, contrairement à ce que soutiennent les appelants, accepté le principe d'une réduction de loyer, mais seulement réservé de possibles discussions futures, une fois les travaux terminés, sur d'éventuels dommages-intérêts à verser aux locataires. En outre, il n'est pas établi que l'intimée aurait, comme l'allèguent les appelants dans la demande qu'ils ont déposée le 12 décembre 2017 au Tribunal des baux, offert de leur accorder une réduction de loyer de 10 % pour la période échue du 4 novembre au 7 décembre 2016 (cf. all. 16), la pièce 13 produite devant le Tribunal des baux pour établir cet allégué n'ayant pas été versée au dossier de la présente cause. Aussi, en l'absence de tout accord des parties, tant sur le principe que sur la quotité d'une réduction de loyer ou de dommages-intérêts à raison des travaux, les appelants devaient-ils continuer à verser l'intégralité des loyers mensuels ou

procéder à une consignation ; ils ne pouvaient pas retenir tout ou partie du loyer. Comme ils ne se sont acquittés, dans le délai de grâce, que d'un des deux loyers mensuels en souffrance, l'intimée pouvait leur signifier une résiliation extraordinaire du bail, conformément à l'art. 257d CO.

4.

4.1 Dans un deuxième moyen, les appelants font valoir que le congé serait contraire à la bonne foi, dès lors que l'intimée leur aurait indiqué que leurs prétentions devraient être examinées une fois les travaux achevés et qu'elle aurait admis l'existence d'une créance à ce sujet. Cela étant, l'intimée aurait agi de mauvaise foi en adressant une menace de résiliation aux appelants après avoir accepté de mener des pourparlers transactionnels sur le montant de la réduction du loyer. Les appelants se réfèrent aux arrêts TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.2 et CACI 7 mars 2012/113.

4.2 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi. la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, SJ 2014 I 105, spéc. p. 107 ; TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7 ; TF 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, rés. in SJ 2005 I 310, spéc. p. 310 s.). Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 120 II 105 consid. 3c).

Dans un arrêt de 2003, le Tribunal fédéral a considéré comme déloyale l'attitude du bailleur qui avait admis une réduction du loyer ensuite de défauts, mais réclamait l'entier du loyer dans l'avis comminatoire ; dans cette affaire, la gérance, représentant les bailleuses, avait pris position sur la demande de diminution de loyer des locataires après l'envoi de l'avis comminatoire et avait admis que le loyer devait être réduit d'un quart au moins jusqu'à l'achèvement des travaux (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.2). Dans un arrêt de 2005, le Tribunal fédéral a considéré que le bailleur avait adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi en contraignant le locataire à s'acquitter de l'entier de l'arriéré de loyer alors que les parties étaient en négociation sur la quotité d'une réduction de loyer dont le principe était en soi incontesté, la situation étant largement incertaine au moment de la commination et de la résiliation ; selon le Tribunal fédéral, le locataire, compte tenu de l'indemnité finalement versée, se trouvait en effet dans la même situation que celle dans laquelle le bailleur réclame une somme largement supérieure à celle en souffrance sans être certain du montant effectivement dû (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3). Cette dernière jurisprudence a été confirmée ultérieurement par le Tribunal fédéral, qui a toutefois précisé *a contrario* qu'elle n'était pas applicable lorsqu'il n'était pas établi que le bailleur avait admis le principe de la réduction ou que les parties étaient en discussion à ce sujet (TF 4A_549/2010 du 17 février 2011 consid. 4.1 et 4.2).

Dans l'arrêt CACI 7 mars 2012/113, la Cour de céans avait considéré que les parties étaient en pourparlers transactionnels et que l'appelante avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre. On devait donc constater que l'avis comminatoire avait porté sur un montant de 7'052 fr. dont l'appelante admettait qu'il n'était pas dû à concurrence de 4'000 francs. La résiliation de bail intervenue dans de telles circonstances contrevenait ainsi aux règles de la bonne foi (CACI 7 mars 2012/113 consid. 3c).

4.3 En l'espèce, comme rappelé ci-avant, il n'est pas établi que l'intimée aurait admis le principe ou le montant d'une réduction du loyer (cf. *supra* consid. 3.3). Au contraire, il ressort des courriers échangés entre les parties au mois d'octobre 2016 que l'intimée contestait le fait que les travaux de réfection de l'ascenseur puissent causer un dommage aux appelants. La situation diffère donc des arrêts dont se prévalent les appelants (cf. TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2.2 et CACI 7 mars 2012/113), puisque dans ces deux affaires, il était établi que le bailleur avait admis au moins le principe d'une réduction du loyer. On relèvera qu'il ressort des échanges de courriers précités que les appelants avaient déjà été à plusieurs reprises en demeure de s'acquitter du loyer des locaux litigieux, ce qui vient encore étayer l'absence de mauvaise foi de l'intimée.

5.

5.1 Dans un dernier moyen, les appelants soutiennent que l'intimée aurait tardé à agir, dès lors qu'elle aurait déposé sa demande d'expulsion près d'un an après l'envoi de l'avis comminatoire. Il n'appartiendrait pas aux appelants d'assumer le choix de l'intimée d'avoir tenté d'obtenir leur expulsion par l'intermédiaire d'une procédure de protection dans les cas clairs.

5.2 Comme mentionné ci-avant, le congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être considéré comme étant contraire à la bonne foi lorsqu'il est donné longtemps après l'expiration du délai comminatoire (cf. *supra* consid. 4.2).

5.3 En l'espèce, le congé a été valablement notifié aux appelants le 9 janvier 2017, soit immédiatement après l'échéance du délai comminatoire. Il leur appartenait ainsi de restituer les locaux litigieux au plus tard le 28 février 2017. Ce n'est que parce qu'ils ne se sont pas exécutés que l'intimée a dû agir en justice, d'abord par la voie de la procédure sommaire le 8 mars 2017, puis par la présente procédure introduite par demande du 20 novembre 2017. Les appelants sont dès lors

malvenus de reprocher à l'intimée d'avoir tardé à agir en justice, alors que ce sont eux qui ont agi contrairement au droit, d'abord en ne s'acquittant pas du loyer à temps, nonobstant la mise en demeure du 2 décembre 2016, puis en ne restituant pas les locaux à l'issue du délai de congé.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté 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 (art. 315 al. 1 CPC), la cause sera renvoyée à la juge de paix pour qu'elle fixe un nouveau délai aux appelants pour libérer les locaux litigieux.

6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 70 al. 4 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants T._____ et V._____, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

6.3 L'intimée U._____ n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. La décision est confirmée.
- III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Morges pour qu'elle fixe aux appelants T._____ et V._____ un

nouveau délai pour libérer les locaux commerciaux occupés au troisième étage de l'immeuble situé rue [...].

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants T. _____ et V. _____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Benjamin Schwab (pour T. _____ et V. _____),
- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour U. _____),

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

- Mme la Juge de paix du district de Morges.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 :