

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 août 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Gabaz

Art. 1 al. 2 et 257d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L._____ SA**, à Clarens, requérante, contre la décision rendue le 10 septembre 2012 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **T.Q._____** et **P.Q._____**, tous deux à Veytaux, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 15 septembre 2012, dont les considérants ont été adressés aux parties le 15 mars 2013 pour notification, le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a rejeté les conclusions prises par L._____ SA (I), arrêtés les frais judiciaires de L._____ SA à 2'500 fr. (II), mis ces frais à la charge de L._____ SA (III) et dit que L._____ SA versera à T.Q. et P.Q._____, solidairement entre eux, la somme de 2'800 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (IV).

En droit, le premier juge a tout d'abord considéré que l'avis comminatoire adressé le 23 juin 2011 aux époux Q._____ était conforme aux exigences découlant de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il a ensuite retenu que la résiliation de bail du 25 juillet 2011 était valable car adressée aux époux après l'échéance du délai de paiement de trente jours fixé dans l'avis comminatoire. D'ailleurs, même si elle avait été adressée avant son échéance, les époux l'avaient réceptionnée après, de sorte qu'ils n'avaient pas été induits en erreur ou empêchés d'effectuer le paiement à temps. Enfin, le premier juge a considéré que L._____ SA, après son achat de l'immeuble sis à Montreux, avait adopté un comportement permettant aux époux Q._____ d'admettre légitimement qu'elle renonçait à la résiliation de bail du 25 juillet 2011 et qu'elle considérait le contrat de bail du 15 mars 2006 toujours valable, de sorte qu'elle ne pouvait, sauf à commettre un abus de droit, requérir l'expulsion des prénommés.

B. Par acte du 15 avril 2013, L._____ SA a interjeté appel contre le jugement précité concluant, avec dépens, à son annulation, à l'admission de la requête d'expulsion, à ce qu'ordre soit donné à T.Q._____ et P.Q._____ de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout bien leur appartenant ou appartenant à des tiers les locaux du " R._____ " sis [...], à Montreux, et de toute dépendance dans un délai de vingt jours à compter de la notification de l'arrêt et, à ce qu'à défaut de

départ à cette date, l'huissier de la Justice de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut soit chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision sous la présidence du Juge de paix du même ressort. Elle a produit un onglet de pièces sous bordereau.

Par réponse du 17 juin 2013, T.Q. et P.Q. _____ ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel. Ils ont produit un onglet de pièces sous bordereau.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. G.D. _____, I. _____ et A. _____ ont acquis par succession l'immeuble sis [...], à Montreux. B.D. _____ était l'exécutrice testamentaire de cette succession.

Par bail à loyer pour locaux commerciaux, B.D. _____ a remis en location, dès le 1^{er} octobre 2003, un café-restaurant-pub à l'enseigne " R. _____ " à T. _____ Sàrl et N. _____.

2. Par avenant du 15 mars 2006, le bail précité a été transféré dès le 1^{er} janvier 2006 aux époux T.Q. _____ et P.Q. _____. La durée initiale du bail était de dix ans. Il se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance. Le loyer mensuel net était fixé à 5'170 fr., plus 300 fr. de charges.

3. B.D. _____ est décédée le 16 mars 2006.

4. Le 23 juin 2011, G.D. _____, I. _____ et A. _____ ont adressé le courrier suivant à chacun des époux Q. _____ à leur adresse professionnelle:

"(...) Nous constatons que vos loyers de novembre, décembre, janvier, février, mars, avril, mai, juin, pour un montant total de Fr. 43'760, ne sont pas encore réglés à ce jour.

Nous vous prions de bien vouloir vous acquitter du montant ci-dessus dans un délai de 30 jours.

Faute de paiement dans ce délai, nous nous verrons dans l'obligation de résilier votre contrat de bail, conformément à l'art. 257d du Code des obligations. (...)"

Les époux Q. _____ ont reçu ce courrier le 24 juin 2011.

5. Par formule officielle du 25 juillet 2011, adressée sous plis séparés à chacun des époux Q. _____, G.D. _____, I. _____ et A. _____ ont résilié le bail à loyer pour le 30 septembre 2011. Le motif de la résiliation indiqué sur la formule était "non-paiement du loyer (art. 257d CO)".

T.Q. _____ et P.Q. _____ ont réceptionné ces plis recommandés le 26 juillet 2011.

6. Par requête de conciliation du 25 août 2011, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera (ci-après: Commission de conciliation), les époux Q. _____ ont en substance conclu au constat de la nullité de la résiliation de leur bail du 25 juillet 2011, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement encore à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

7. Par requête en cas clair du 11 octobre 2011, adressée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, G.D. _____, I. _____ et A. _____ ont conclu à l'expulsion de T.Q. _____ et P.Q. _____ des locaux commerciaux à l'enseigne " R. _____".

8. Le 18 novembre 2011, G.D. _____, I. _____ et A. _____ ont vendu à L. _____ SA l'immeuble sis [...], à Montreux. Le contrat de vente indique particulièrement ce qui suit:

"(...) Le vendeur atteste:

(...) - que tous les baux ont été résiliés conformément à la loi;

- qu'une procédure d'expulsion est en cours auprès de la Justice de paix concernant le bail commercial conformément aux pièces qui ont été remises à l'acquéreur.

A cet égard, les vendeurs cèdent à l'acquéreur les droits nécessaires à la poursuite de cette procédure d'expulsion pour que l'acquéreur puisse également être partie à la procédure en cours. La créance relative aux loyers impayés jusqu'à ce jour n'est en revanche pas cédée.

- que le locataire des appartements des quatrième et cinquième étages a fait opposition à la résiliation de bail et a demandé une prolongation selon documents remis à l'acquéreur. A cet égard, les vendeurs cèdent à l'acquéreur les droits nécessaires à la poursuite de cette procédure de sorte que l'acquéreur pourra se substituer aux vendeurs dans la procédure dès le jour de l'entrée en possession. (...)"

Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier en date du 22 novembre 2011.

Le 30 novembre 2011, L. _____ SA a adressé un courrier sous pli recommandé à l'adresse professionnelle de T.Q. _____ pour l'informer du changement de propriétaire de l'immeuble sis à Montreux et lui communiquer les nouvelles coordonnées bancaires "pour le versement du loyer mensuel". Elle indique encore ce qui suit dans ce courrier: "Cette notification ne modifie rien à la résiliation de bail faite par les précédents locataires".

Ce courrier a été adressé le même jour en copie au mandataire des époux Q. _____.

9. Par ordonnance du 12 décembre 2011, dont les considérants ont été adressés aux parties le 30 décembre 2011 pour notification, la Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a déclaré la requête d'expulsion du 12 octobre 2011 irrecevable au motif que le cas n'était pas clair puisqu'il existait un doute sur la qualité de G.D. _____, I. _____ et A. _____ pour résilier le bail en cause dès lors qu'un exécuteur testamentaire était inscrit au registre foncier et qu'il n'avait pas été établi qu'il était décédé. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

10. Le 20 janvier 2012, le conseil de L. _____ SA a adressé les lignes suivantes aux époux Q. _____:

"(...) Après examen des différents documents en ma possession, j'ai pu constater que le loyer mensuel qui s'élève à 5'170.- francs auquel il convient d'ajouter le montant de 300.- francs à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, n'a plus été payé par vos soins depuis le mois de novembre 2010. De surcroît, suite à l'achat de l'immeuble dans lequel se situent les locaux que vous louez, ma mandante vous a adressé, en date du 30 novembre 2011, ses coordonnées bancaires pour le versement du loyer mensuel. Or, à ce jour, aucun montant n'a été versé sur ce compte. Vous ne vous acquittez dès lors pas du paiement du loyer depuis plus de quinze mois. **Je vous mets dès lors**

formellement en demeure de vous acquitter de l'intégralité des loyers impayés dans un délai de 30 jours dès réception de la présente. Faute de paiement dans ce délai, votre contrat sera résilié avec effet immédiat. (...)"

Ce courrier a été adressé en copie au mandataire des époux Q._____.

Le 1^{er} février 2012, le conseil des époux Q._____ a répondu ce qui suit:

"(...) En prolongement à celui-ci et en regard à votre mise en demeure du 20 janvier 2012, valant avis comminatoire, à forme des dispositions de l'art. 257d CO, je me permets de vous soumettre ci-après, en ma qualité de mandataire de M. et Mme T.Q. et P.Q._____, les locataires, le décompte à ma connaissance du solde redû des loyers en souffrance, objet de votre prédite sommation, en faveur de votre client, L._____ SA, la propriétaire, à savoir, sauf erreur ou omission de ma part:

	- Loyers du 18 novembre 2011 au 30 novembre 2011	fr.
2'188.00		
	- Loyers de décembre 2011	fr.
5'470.00		
	- Loyers de janvier 2012	fr. 5'470.00
	Total	fr. 13'128.00

Cela étant et pour le bon ordre de mon dossier, je vous invite à bien vouloir me confirmer à votre plus prochaine convenance l'exactitude du décompte précité.

Dès réception de votre détermination, je vous rapporte que j'interviendrai à brève échéance auprès de M. et Mme T.Q. et P.Q._____ afin que le montant de l'arriéré des loyers en souffrance au 31 janvier 2012 soit versé immédiatement sur le compte de votre cliente auprès de la Banque Cantonale de Fribourg suivant les coordonnées que vous m'avez d'ores et déjà communiquées. (...)"

En réponse, le conseil de L._____ SA a adressé les lignes suivantes au conseil des époux Q._____ le 2 février 2012:

"(...) Je me réfère à votre correspondance du 1^{er} février 2012 qui a retenu mon entière attention et vous confirme que ma mise en demeure du 20 janvier 2012 concernait les loyers échus à compter du 18 novembre 2011, soit la somme totale de 13'128.- francs.

Cela étant, il serait de bon ton que vos mandants s'acquittent également du loyer du mois de février sans que je ne doive les remettre en demeure de le faire, celui-ci étant à ce jour également échu. (...)"

Par lettre du 15 février 2012, le conseil des époux Q._____ a informé celui de L._____ SA que le montant de 13'128 fr. avait été payé et l'a enjoint à lui confirmer la bonne réception de ce montant, ainsi que le fait que la mise en demeure avec menace de résiliation du 20 janvier 2012 était dès lors inefficace.

Le 27 février 2012, le conseil de L. _____ SA a écrit ce qui suit au conseil des époux Q. _____ :

"(...) Je vous confirme que ma mandante a bien reçu la somme de CHF 13'128.- sur le compte que je vous avais indiqué et que, dès lors, elle s'est conformée à la mise en demeure que je lui avais signifiée. Cela étant, malgré mon souhait vivement exprimé dans ma correspondance du 2 février dernier, vos mandants ne se sont pas acquittés du loyer du mois de février 2012. Celui-ci étant échu, **je mets formellement en demeure** M. et Mme Q. _____ de s'acquitter de la somme de CHF 5'470.- dans un délai de trente jours dès réception de la présente, à savoir **d'ici au 29 mars au plus tard**. Faute de paiement dans ce délai, le contrat de bail sera résilié avec effet immédiat. Vous comprendrez aisément que je ne souhaite pas devoir procéder chaque mois à un avis comminatoire pour que vos mandants s'acquittent du loyer dû.(...)"

En ce qui concerne le paiement des dépens concernant la procédure qui était pendante par devant la Justice de Paix (sic), je remets ce jour à ma mandante le bulletin de versement que vous m'aviez transmis. J'imagine que vous accepterez donc de patienter jusqu'à la fin mars pour le règlement de ces dépens. (...)"

Le 6 mars 2012, le conseil de L. _____ SA a encore adressé le courrier suivant au conseil des époux Q. _____ :

"(...) je constate que vos mandants persistent dans leur intention de ne pas payer le loyer pour les locaux qu'ils occupent pourtant. En effet, en sus du fait que le loyer du mois de février 2012 n'a pas été payé, selon l'avis comminatoire que je vous ai adressé le 27 février dernier, il en est de même du loyer du mois de mars courant.

Je mets formellement en demeure M. et Mme Q. _____ de s'acquitter de la somme de CHF 5'470.- dans un délai de trente jours dès réception de la présente, faute de quoi le contrat de bail sera résilié avec effet immédiat. (...)"

(...) Je me permet de relever, à toutes fins utiles, que la présente ne remet aucunement en question le contenu de l'avis comminatoire du 27 février dernier, étant donné que celui-ci concernait le loyer du mois de février 2012. (...)"

11. Par acte écrit du 8 mars 2012, G.D. _____, I. _____ et A. _____ ont cédé à L. _____ SA la créance qu'ils détenaient solidairement à l'encontre des époux Q. _____ concernant les loyers impayés de novembre 2010 au 18 novembre 2011 s'agissant des locaux sis [...], à Montreux.

12. Le 13 mars 2012, le conseil des époux Q. _____ a informé le conseil de L. _____ SA que les loyers de février et mars 2012 avaient été payés et a requis que lui soit confirmé la bonne réception de ces loyers, ainsi que le fait que les mises en demeure des 27 février et 6 mars 2012 étaient nulles et de nul effet.

13. Dans le cadre de la procédure de conciliation introduite le 25 août 2011 par les époux Q._____, les parties ont été entendues par la Commission de conciliation le 9 mai 2012. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée le 16 mai 2012 à chaque partie.

L'autorisation de procéder des époux Q._____ fait référence à la requête du 25 août 2011, reprend les conclusions de cette requête et indique en outre ce qui suit:

"(...) En audience, des conclusions reconventionnelles sont déposées, soit:

- Le défendeur conclut au rejet de la requête et reconventionnellement M. et Mme T.Q. et P.Q._____ sont reconnus débiteurs solidaires et doivent immédiatement paiement à L._____ SA de la somme de Fr. 62'905.-- avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2011.

- Les demandeurs concluent au rejet de (sic) mesures reconventionnelles présentées par le défendeur. (...)

Le demandeur est en droit de porter l'action devant le (sic) la Justice de Paix (sic) du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation. (...)"

Quant à l'autorisation de procéder remise à L._____ SA, elle fait référence à la requête du 11 octobre 2011, en reprend les conclusions, indique que la justice de paix peut être saisie dans un délai de trente jours dès réception de l'autorisation et mentionne ce qui suit:

"(...) En audience, des conclusions reconventionnelles sont déposées, soit:

- Le défendeur conclut au rejet de la requête et reconventionnellement M. et Mme T.Q. et P.Q._____ sont reconnus débiteurs solidaires et doivent immédiatement paiement à L._____ SA de la somme de Fr. 62'905.-- avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2011.

- Les demandeurs concluent au rejet de (sic) mesures reconventionnelles présentées par le défendeur. (...)"

14. Par demande du 18 juin 2012, adressée au Tribunal des baux, T.Q. et P.Q._____ ont en substance conclu au constat de la nullité de la résiliation de leur bail du 25 juillet 2011, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Par prononcé du 5 juillet 2012, le Tribunal des baux a déclaré cette demande irrecevable au motif que l'objet de cette procédure n'était pas de sa compétence.

15. Par requête du 18 juin 2012, adressée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, L._____ SA a conclu, avec dépens, à ce qu'ordre soit donné à T.Q. et P.Q._____ de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout bien leur appartenant ou appartenant à des tiers les locaux du " R._____ " au rez de l'immeuble [...], à Montreux, et toute dépendance dans un délai de vingt jours à compter de la notification de la décision à intervenir (I) et à ce qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier de paix soit d'ores et déjà chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision (II).

En application de l'art. 63 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), T.Q. et P.Q._____ ont, le 17 juillet 2012, ouvert action devant le Juge de paix concluant en substance, avec dépens, au constat de la nullité de la résiliation de leur bail du 25 juillet 2011, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans.

Par courrier du 25 juillet 2012, le Juge de paix a informé les époux Q._____ qu'il considérerait leur demande du 17 juillet 2012 comme une réponse à la demande de L._____ SA du 18 juin 2012 et que les conclusions reconventionnelles qui y étaient prises seraient examinées à titre préjudiciel lors de l'examen de la validité du congé fondé sur l'art. 257d CO.

Pour L._____ SA, son conseil, et T.Q._____, personnellement, assisté de son conseil, ont été entendus lors de l'audience du 21 août 2012. La demanderesse y a confirmé ses conclusions et conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs. Ces derniers ont conclu à libération des fins de la demande et confirmé les conclusions de leur écriture du 17 juillet 2012. Les défendeurs ont en outre fait valoir que la demanderesse n'avait jamais valablement saisi la Commission de conciliation, de sorte que la demande du 18 juin 2012 serait irrecevable. Le conseil de la demanderesse a souligné à ce propos qu'elle était présente à l'audience du 9 mai 2012 et qu'elle y avait confirmé les conclusions figurant sur l'autorisation de procéder. Les

parties ont en outre attesté que les loyers faisant l'objet de l'avis comminatoire du 23 juin 2011 n'avaient pas été payés.

Le dispositif de la décision du Juge de paix a été adressé aux parties le 10 septembre 2012. La demanderesse en a requis la motivation le 11 septembre 2012.

16. A une date indéterminée, L._____ SA a fait notifier à chacun des époux Q._____ un commandement de payer pour un montant de 62'905 fr. correspondant aux arriérés de loyer et d'acomptes de chauffage pour les mois de novembre 2010 à octobre 2011, ainsi que pour la période du 1^{er} au 17 novembre 2011. Ils y ont fait opposition.

Le 4 septembre 2012, L._____ SA a déposé une requête de mainlevée auprès du Juge de paix à l'encontre de chacun des époux Q._____.

L'audience de mainlevée s'est tenue le 2 novembre 2012. Il ressort notamment ce qui suit du procès-verbal de l'audience traitant de la requête de L._____ SA contre P.Q._____ :

"(...) Le conseil de la partie poursuivie indique que les montants réclamés pour les mois postérieurs au 30 septembre 2011 constituent en réalité des indemnités pour occupation illicite, puisque la partie poursuivante soutient avoir résilié le bail pour cette date. M. Sievi relève qu'il n'y a alors pas titre à la mainlevée. (...)"

17. Le 14 novembre 2012, le Tribunal de baux a rendu un jugement préjudiciel dans une cause en prolongation de bail opposant [...] à L._____ SA. Il ressort notamment de ce jugement que [...] était locataire de deux appartements dans l'immeuble sis [...], à Montreux, et que les baux ont été résiliés par formules officielles du 31 août 2011.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC) dans les causes patrimoniales

dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (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 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A_551/2009 du 6 octobre 2010, in CdB 2011 p. 18).

b) Formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue en procédure simplifiée dans une cause patrimoniale dont les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et réf. citées).

En l'espèce, seules les pièces 30 à 41 de l'appelante sont nouvelles, les autres pièces ayant d'ores et déjà été produites en première instance. Les pièces 36, 38 et 39 auraient pu être produites devant le premier juge, de sorte qu'elles sont irrecevables. Quant aux pièces 30 à 35, 37, 40 et 41, elles sont recevables car postérieures au jugement entrepris. Elles ont été reprises dans ce qu'elles avaient d'utile pour la présente cause.

Les pièces produites par l'intimée sont recevables puisqu'elles ont toutes d'ores et déjà été produites en première instance.

3. L'appelante critique le raisonnement du premier juge selon lequel elle aurait, par son comportement contradictoire, permis aux intimés de penser qu'elle avait renoncé à la résiliation de bail du 25 juillet 2011 et que le bail du 15 mars 2006 était ainsi maintenu, de sorte qu'elle aurait commis un abus de droit en requérant leur expulsion.

4. a) Aux termes de l'art. 257d al. 1 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. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat

avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que l'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable: il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (TF 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 c. 5 et les arrêts cités). Lorsqu'il n'a pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 c. 4).

Selon la jurisprudence, le bailleur doit attendre l'expiration du délai de paiement qu'il a fixé dans la sommation; c'est ensuite seulement, si le paiement n'a pas été exécuté, qu'il peut valablement résilier le contrat sans avoir à observer les délais et termes de congé ordinaires. Une résiliation que le bailleur signifierait avant l'expiration du délai de paiement, même subordonnée à une condition résolutoire ayant pour objet l'exécution dans ce délai, n'est en principe pas valable. Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (TF 4A_668/2012 du 11 mars 2013 c. 3 et réf. citées).

b) En l'espèce, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'avis comminatoire du 23 juin 2011 était conforme aux exigences de la jurisprudence puisqu'il indiquait de manière claire les loyers impayés et le montant total de l'arriéré. Le seul fait que les bailleurs de l'époque n'aient pas mentionné l'année des mois de loyer réclamés ne suffit pas à rendre l'avis comminatoire peu explicite. Il permet en effet aux intimés de reconnaître sans difficulté la dette à éteindre pour éviter la

résiliation de bail. En plus de la mention des mois de loyer, les bailleurs ont indiqué le montant total des arriérés dus.

S'agissant de la validité de la résiliation de bail du 25 juillet 2011, il est exact que l'échéance du délai de paiement de trente jours fixé par l'avis comminatoire était le 25 juillet 2011 (art. 78 CO). Néanmoins, conformément à la jurisprudence précitée, cette résiliation, envoyée avant l'expiration du délai et reçue après celle-ci, n'est pas nulle puisqu'elle n'a manifestement pas empêché les intimés de régler leurs arriérés de loyer. Aucun élément au dossier ne démontre que les intimés ont eu ne serait-ce que l'intention de s'acquitter de l'arriéré de loyer d'un montant de 43'760 fr. dans le délai de trente jours imparti. C'est donc à juste titre que le premier juge a admis la validité de la résiliation en cause.

Valablement résilié, le bail conclu entre les parties le 15 mars 2006 a ainsi pris fin le 30 septembre 2011. Le comportement ultérieur de l'appelante ne peut rendre a posteriori un tel congé, valablement signifié, contraire aux règles de la bonne foi. On ne peut en effet renoncer à une résiliation avec effet rétroactif, le congé étant irrévocable (Commentaire SVIT, 2011, n. 9 ad art. 266-226o CO; Bohnet/Dietschy, Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, 2010, n. 23 ad art. 266a CO et les réf. citées; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 8 p. 641 et les réf. citées). Un éventuel abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), comme retenu par le premier juge, découlant de l'attitude contradictoire de l'appelante ne pourrait dès lors être admis que de manière très restrictive, soit si l'on devait admettre en l'occurrence que les parties ont conclu un nouveau bail tacite.

5. a) Selon la jurisprudence, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec

prudence (TF 4C.441/2004 du 27 avril 2005 c. 2.1 et les réf. citées; ATF 119 II 147 c. 5, JT 1994 I 205; Lachat, op. cit., p. 185). Le silence opposé par une partie à réception d'une offre de l'autre partie ne vaut pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (Lachat, ibidem). A lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances (TF 4A_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008 p. 117). Quant à l'importance revêtue par ces dernières, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concludants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (TF 4C.475/1993 du 28 mars 1995).

La Cour de justice du Canton de Genève a posé qu'en règle générale, la période minimale d'occupation paisible par le locataire était de neuf mois à compter du terme de la résiliation, de la fin de la dernière prolongation ou de l'obtention d'un jugement d'évacuation (RSJ 1991, p. 360, n. 58). Dans un arrêt plus récent, la Chambre des recours du Tribunal de céans a rappelé que l'existence d'un bail tacite au-delà de l'échéance d'un bail de durée déterminée ou indéterminée est conditionnée au fait que le locataire jouisse des locaux durant de nombreux mois et que le bailleur encaisse le loyer sans remarque particulière; une tolérance temporaire ou l'acceptation de quelques versements à titre de loyers ne sont pas suffisants. Dans cet arrêt, elle a considéré qu'une période de deux mois et demi est en elle-même insuffisante, mais que l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite: il convient de prendre en considération l'ensemble des circonstances pendant une période prolongée, soit de quelques mois (CdB 2003 p. 19 c. II/b et la doctrine citée). Cette jurisprudence, confirmée ultérieurement (CREC I 18 avril 2005/219; CREC I 14 juillet 2008/342), a été approuvée par Wessner, qui l'a du reste inspirée, et rappelle lui aussi qu'on ne peut admettre la conclusion d'un bail tacite que si, durant plusieurs mois, le locataire reste en jouissance de la chose louée et que le bailleur continue à encaisser régulièrement le même loyer, sans formuler de réserve ou de

remarques (Droit du bail 16/2004, pp. 12-13, n. 3 avec réf.; cf. Weber, Basler Kommentar, 5ème éd., n. 14 a ad art. 257d CO).

b) En l'espèce, s'il est exact que la procédure d'expulsion initiée par les premiers bailleurs, respectivement celle en contestation du congé et en prolongation de bail des intimés du 25 août 2011, a été suspendue pendant la procédure en cas clair, qui a abouti à la décision d'irrecevabilité du 30 décembre 2011, elle a cependant été reprise ensuite par l'appelante sans désespérer – comme le démontrent la date de la convocation à la séance de conciliation, le 16 avril 2012, ainsi que le procès-verbal d'échec de la conciliation à la suite de l'audience devant la Commission de conciliation du 9 mai 2012, durant laquelle l'appelante avait pris des conclusions en expulsion – sans que celle-ci ne manifeste une quelconque intention d'y renoncer. Elle avait d'ailleurs, après l'achat de l'immeuble de Montreux, fait état de sa volonté de se prévaloir de la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011, par courrier du 30 novembre 2011. Dans ce contexte, les courriers adressés par l'appelante entre janvier et mars 2012 ne pouvaient être compris comme valant conclusion tacite d'un bail. La question de la validité de la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011 n'ayant alors pas encore été tranchée, la menace de résiliation de bail mentionnée dans les courriers des 20 janvier, 27 février et 6 mars 2012 pouvait être interprétée en ce sens qu'elle valait pour le cas où le premier congé ne serait pas tenu pour valable. Bien loin de l'admission tacite de l'existence d'un nouveau contrat, il s'agissait en quelque sorte d'une démarche supplémentaire du propriétaire désireux de récupérer son bien.

Ainsi, il n'y a en l'espèce pas eu conclusion d'un bail tacite entre l'appelante et les intimés, après la résiliation extraordinaire du 25 juillet 2011, de sorte que l'appelante était légitimée à requérir l'expulsion de ses locataires, sans commettre un abus de droit. Aussi, le Juge de paix aurait-il dû faire droit à sa requête.

6. En conclusion, l'appel doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens qu'il est ordonné aux locataires de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à Montreux, et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du Juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée de locaux et le concours de la force publique.

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'437 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés, T.Q. et P.Q._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante, L._____ SA, un montant de 3'437 fr., à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. (art. 95 al. 1, 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit:
 - I.- La requête d'expulsion est admise.

II.- Ordre est donné à T.Q. et P.Q._____ de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout bien leur appartenant ou appartenant à des tiers les locaux du " R._____ " au rez de l'immeuble [...], à 1820 Montreux, et toute dépendance.

III.- A défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.

IV.- Il est ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.

V.- Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs), sont mis à la charge de T.Q. et P.Q._____, solidairement entre eux.

VI.- T.Q. et P.Q._____, solidairement entre eux, doivent verser à L._____ SA la somme de 5'300 fr. (cinq mille trois cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais.

III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut pour qu'il fixe à T.Q. et P.Q._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent ("R._____ " au rez de l'immeuble [...], à 1820 Montreux, et leurs dépendances).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'437 fr. (mille quatre cents trente-sept francs) sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

V. Les intimés, T.Q. et P.Q._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante, L._____ SA, un montant de 3'437 fr.

(trois mille quatre cent trente-sept francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Joëlle Vuadens (pour L. _____ SA),
- M. Philippe Chiocchetti (pour T.Q. et P.Q. _____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

La greffière :