

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 7 mars 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini et Perrot, juges  
Greffière : Mme Huser

\*\*\*\*\*

**Art. 257d et 271 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**\_\_\_\_\_ **SÀRL Sàrl**, aux [...], et **A.**\_\_\_\_\_, également aux [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 16 novembre 2016 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant les appelants d'avec **A.B.**\_\_\_\_\_, à [...] (F), bailleresse, et d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, colocataire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 16 novembre 2016 notifiée au conseil des locataires le 17 novembre 2016, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à W. \_\_\_\_\_ Sàrl, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 16 janvier 2017, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis aux [...], Route du [...] (Hôtel-restaurant à l'enseigne [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de cette ordonnance sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de cette ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 10'500 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire W. \_\_\_\_\_ Sàrl, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux (V), a dit qu'en conséquence, W. \_\_\_\_\_ Sàrl, A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, rembourseraient à A.B. \_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 10'500 fr. et lui verseraient la somme de 6'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a considéré en substance que les locataires ne s'étaient pas acquittés d'un arriéré de loyer de 115'000 fr. représentant le loyer pour les mois d'avril à août 2013 (5 mois), d'octobre 2013 à janvier 2014 (4 mois) et de mars 2014 à avril 2015 (14 mois), soit 23 mois au total à 5'000 fr., dans le délai comminatoire qui leur avait été imparti par leur bailleuse, que la compensation invoquée en temps utile par les locataires à concurrence de 100'491 fr. 25 ne couvrait pas entièrement cet arriéré, que le congé signifié le 10 juin 2015 était donc valable, qu'en outre, aucun motif d'annulabilité du congé n'était réalisé et, enfin, que le maintien de la requête d'expulsion ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi.

**B.** Par acte du 15 décembre 2016, W.\_\_\_\_\_Sàrl et A.\_\_\_\_\_ ont fait appel de l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le congé signifié le 10 juin 2015 par A.B.\_\_\_\_\_ soit annulé et que la requête d'expulsion déposée le 22 octobre 2015 par cette dernière soit rejetée.

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

**1.** Par un premier contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, B.B.\_\_\_\_\_, domicilié en France, a loué à A.\_\_\_\_\_ et à sa compagne d'alors Z.\_\_\_\_\_, l'immeuble abritant l'hôtel-restaurant W.\_\_\_\_\_Sàrl, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2011 jusqu'au 31 octobre 2016, renouvelable aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, pour un loyer mensuel net de 5'000 francs.

Ce contrat précisait notamment que l'immeuble était loué en l'état actuel avec son terrain et tous ses accessoires en vue de l'exploitation immédiate du restaurant. Il y était également mentionné que tous les travaux nécessités par la mise aux normes du restaurant seraient supportés par les locataires, que ceux-ci ne pouvaient pas exiger la mise en conformité de l'hôtel, qui n'avait pas été exploité depuis de nombreuses années, que le bailleur s'obligeait à faire effectuer à première demande les travaux de consolidation du sol d'une partie de la salle du restaurant, mais sans que le locataire puisse demander une indemnité pour perte de jouissance, que celui-ci devait faire réviser la chaudière et l'entretenir à ses frais, sauf si les parties décidaient de la changer, ce qui entraînerait une adaptation du loyer, que le locataire s'engageait à effectuer les travaux de mise aux normes du restaurant à ses frais et préalablement à la date prévisionnelle d'ouverture.

Un second contrat de bail à loyer a été signé le 8 juin 2013 entre les mêmes parties, en y ajoutant W.\_\_\_\_\_Sàrl comme locataire, les locaux (soit la totalité de l'immeuble en l'état actuel, comprenant le terrain et les annexes) étant loués depuis le 1<sup>er</sup> mai 2012 jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2017, toujours pour un loyer mensuel net de 5'000 francs. En revanche, les clauses concernant les travaux envisagés par les parties ne figuraient plus dans ce contrat.

Par courriel du 15 mai 2014 adressé à C.B.\_\_\_\_\_, fils de l'intimée, les locataires ont fait mention d'une entrevue du mois de février de la même année, lors de laquelle celui-ci et son frère D.B.\_\_\_\_\_ leur auraient notamment dit qu'ils n'avaient pas besoin de s'acquitter des loyers durant une année en compensation des factures qu'ils avaient payées et dont le paiement incombait aux bailleurs.

B.B.\_\_\_\_\_ est décédé le [...] 2014, laissant comme héritiers son épouse A.B.\_\_\_\_\_ pour un quart et ses fils [...] et [...] pour les trois quarts, l'épouse bénéficiant de l'usufruit sur la part des enfants.

**2.** Le 28 avril 2015, la bailleresse a fait notifier à chacun des locataires une mise en demeure, notifiée par pli recommandé aux intéressés le 8 mai 2015, tendant au paiement de 115'000 fr. représentant les loyers dus au 1<sup>er</sup> avril 2015, pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 31 août 2013, du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 janvier 2014 et du 1<sup>er</sup> mars 2014 au 30 avril 2015. Il y était précisé qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

Les 13 et 26 mai 2015 notamment, deux commandements de payer ont été notifiés à W.\_\_\_\_\_Sàrl pour des montants de 10'000 fr., correspondant aux loyers des mois d'avril et mai 2015, et de 60'000 fr., représentant les loyers des mois d'avril 2014 à mars 2015. Ces commandements de payer n'ont pas été frappés d'opposition.

Par courrier du 28 mai 2015, la société DAS Protection Juridique SA (ci-après : la DAS) a confirmé que les locataires invoquaient expressément la compensation avec l'ensemble des factures qu'ils avaient dû assumer depuis le début des relations contractuelles, ainsi que la perte financière lors de la fermeture de tout ou partie du commerce.

Par avis du 10 juin 2015 réceptionné par les locataires le 11 juin 2015, la bailleuse leur a signifié qu'elle résiliait le bail pour le 31 juillet 2015, faute pour ceux-ci de s'être acquittés de l'entier de l'arriéré des loyers réclamés dans le délai comminatoire.

Selon un décompte de la DAS du 19 juin 2015, le montant total des factures de travaux normalement à charge du bailleur payés par les locataires durant les années 2011 à 2015 a été chiffré à 109'805 fr. 55.

**3.** Par acte du 3 juillet 2015, les locataires ont contesté, devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la Commission de conciliation), la résiliation de bail intervenue, en faisant valoir que les loyers avaient toujours été payés, notamment par compensation avec des factures de travaux qu'ils avaient directement payés et déduits des loyers dus, que ces factures avaient toujours été envoyées à la bailleuse, qui ne les avait jamais contestées, et qu'aucun rappel ne leur avait jamais été adressé pour des loyers en retard.

Par courrier du 6 juillet 2015, les locataires ont complété leurs conclusions en ce sens qu'ils ont également conclu subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail leur soit accordée pour une durée de six mois.

**4.** Le 11 septembre 2015, la société [...] SA, mandatée par les locataires, a estimé à 65'491 fr. 25 leur créance opposée en compensation, réservant en outre la perte d'exploitation, estimée, en date du 16 septembre 2015, à 35'000 fr. par [...], fiduciaire à [...], soit un montant total de 100'491 fr. 25.

**5.** Par demande du 28 octobre 2015, les locataires ont ouvert action contre leur bailleuse devant le Tribunal des baux, en concluant à l'annulation des résiliations du 10 juin 2015 et à une prolongation de bail de six ans.

**6.** A.\_\_\_\_\_ s'est acquitté, en date du 14 octobre 2015, d'un montant de 30'000 fr. en faveur de A.B.\_\_\_\_\_, afin d'obtenir le retrait des requêtes de faillite déposées par celle-ci à l'encontre de W.\_\_\_\_\_Sàrl.

**7.** Le 22 octobre 2015, la bailleuse a déposé, auprès du Juge de paix du district d'Aigle, une requête d'expulsion contre les locataires.

Une audience d'instruction a eu lieu le 27 septembre 2016 devant la Juge de paix, en présence des conseils des parties. L'audience de jugement s'est tenue le 15 novembre 2016 devant la même autorité, lors de laquelle les conseils des parties ont plaidé.

### **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 [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Lorsque l'expulsion a été obtenue dans le cadre d'une procédure simplifiée et que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont remises en cause, la valeur litigieuse n'est pas celle de la

durée devant s'écouler jusqu'à l'expulsion prononcée dans le cadre d'une procédure ordinaire - comme c'est le cas lors d'une expulsion prononcée dans la procédure en cas clair -, mais elle correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, 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 signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A\_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

**1.2** En l'espèce, compte tenu du loyer mensuel de 5'000 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile, est recevable sous cet angle.

En outre, même si les colocataires doivent en principe agir en commun, la jurisprudence du Tribunal fédéral s'est assouplie s'agissant de la qualité pour agir dans le cadre d'une procédure en annulation de congé. Une telle action peut ainsi émaner d'un seul ou, le cas échéant, de certains colocataires seulement, pour autant que le ou les autres colocataires soient impliqués dans le procès (ATF 140 III 598 ; Bohnet/Dietschy-Martenet, Droit du bail, Commentaire pratique [CPra-Bail], 2<sup>e</sup> éd. 2017, n. 36 et 36a ad art. 253 CO). L'appel, dirigé non seulement contre la bailleuse mais également contre la troisième colocataire (Z.\_\_\_\_\_), est donc recevable.

## **2.**

**2.1** Les appelants soutiennent en premier lieu que les locaux loués se trouvaient dans un état d'entretien lamentable et qu'ils étaient affectés de nombreux défauts. Dans la mesure où les travaux nécessaires incombaient de par leur nature à leur bailleur, ils auraient oralement convenu avec feu B.B.\_\_\_\_\_ que le paiement du loyer interviendrait par

compensation avec le coût des travaux auxquels ils procéderaient à sa place. Ils lui auraient ainsi régulièrement transmis les factures des travaux entrepris et B.B.\_\_\_\_\_ ne leur aurait jamais adressé un quelconque rappel de paiement. Selon les appelants, l'absence de réaction de leur bailleur à cette époque doit être comprise comme une acceptation tacite de la compensation et n'aurait pas résulté de la dégradation de son état de santé, celle-ci étant postérieure à l'exigibilité des loyers revendiqués par son épouse. En outre, les appelants auraient invoqué en temps utile la compensation à l'encontre de cette dernière, leur déclaration en ce sens ayant été émise le 28 mai 2015, soit avant l'échéance du délai comminatoire de 30 jours qui leur avaient été impartis par lettre du 28 avril 2015 reçue le 8 mai 2015.

## **2.2**

**2.2.1** 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). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C\_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1 ; Lachat, Le bail

à loyer, 2<sup>e</sup> éd. 2008, note infrapaginale 117 p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 consid. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considère que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours est admissible (CACI 27 mars 2014/160 et les références citées).

**2.2.2** Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédence soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3), à savoir s'il est judiciairement constaté que la contre-crédence existe réellement. En d'autres termes, le droit du débiteur d'invoquer la compensation avec une contre-prestation contestée est de nature purement formelle et demeure sans incidence sur la question matérielle de l'extinction de la dette. Le créancier auquel on oppose la compensation avec une contre-crédence peut contester l'existence ou la quotité de celle-ci. Il appartient alors au juge de trancher ces questions. Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et les réf., SJ 2015 I 5).

La possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); 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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 5).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait toutefois 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; cette volonté découle des règles de droit matériel évoquées ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la contestation de l'efficacité du congé relève de la procédure ordinaire ou simplifiée (cf. ATF 139 III 457 consid. 5.3, qui laisse la question indécise). 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 (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014, SJ 2015 I 5).

**2.3** En l'espèce, même à supposer que la créance opposée en compensation soit établie, ce qui est loin d'être le cas au vu des carences manifestes de l'acte d'appel sur ce point, il apparaît clairement que l'arriéré litigieux, dont la quotité de 115'000 fr. indiquée dans l'avis comminatoire du 28 avril 2015 n'a pas été contestée en procédure, n'est pas couvert par le montant compensatoire de 109'805 fr. 55 invoqué de façon extrêmement large par les appelants. Ceux-ci admettent d'ailleurs dans leur acte d'appel que « la prise en compte du montant des factures envoyées ne suffit pas à éteindre complètement le solde d'un arriéré de loyer à l'échéance du délai comminatoire ». En conséquence, point n'est besoin d'approfondir l'examen de ce moyen, qui apparaît d'emblée infondé. À partir du moment où il est avéré que l'arriéré n'a pas été entièrement acquitté ni éteint par compensation dans le délai

comminatoire imparté par la bailleresse, le congé notifié pour défaut de paiement du loyer est valable.

### **3.**

**3.1** Dans un deuxième moyen, les appelants se prévalent du caractère abusif du congé, leur bailleresse ayant selon eux agi contrairement aux règles de la bonne foi en ne tenant aucun compte de l'arrangement intervenu entre eux et son mari, de la situation particulière du restaurant et de ses nombreux employés dans une conjoncture difficile. Selon les appelants, la mauvaise foi de leur bailleresse se serait également manifestée dans le cadre de pourparlers transactionnels intervenus durant l'automne 2015.

**3.2** Dans un bail à durée indéterminée, chacun est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation de baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

Tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant ; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fausse. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4; TF 4A\_225/2012 du 20 juillet 2012 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de

cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 consid. 3b p. 156 ; TF 4A\_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6).

**3.3** Le deuxième moyen des appelants ne résiste pas davantage à l'analyse. Les appelants n'ont établi aucun indice concret susceptible d'établir un comportement de la bailleresse contraire à la bonne foi. En effet, la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. consid. 2.2.1 *supra*) est très restrictive en la matière et les éléments allégués par les appelants, au demeurant non établis, ne permettent nullement de conclure à une attitude contradictoire ou déloyale de l'intimée A.B.\_\_\_\_\_, des considérations d'ordre moral ou humanitaire ne pouvant faire échec à son droit de mettre un terme au bail. De surcroît, son attitude à l'égard des appelants apparaît cohérente au vu de la situation de fait révélée par l'instruction. Quant aux pourparlers transactionnels mis en avant par les appelants, les déclarations unilatérales du conseil des locataires dans le cadre de ses échanges épistolaires avec le conseil de la bailleresse ne sauraient à elles seules prouver la conclusion d'un accord entre les parties qui n'aurait pas été respecté par cette dernière. En outre, le fait que ces pourparlers transactionnels auraient été menés après la résiliation sans qu'ils aboutissent n'est pas susceptible de faire apparaître le congé comme contraire à la bonne foi. Le paiement de 30'000 fr. était destiné à éviter la faillite de la société et ne peut faire apparaître le comportement de la bailleresse comme contraire à la bonne foi. En particulier, il n'est pas établi que, moyennant versement de ce montant, la bailleresse se serait engagée à retirer le congé.

En conséquence, le congé apparaît également valable sous l'angle de l'art. 271 CO.

Enfin, dans la mesure où les appelants semblent se prévaloir de la jurisprudence selon laquelle est inefficace le congé qui repose sur une mise en demeure portant sur un montant disproportionné par rapport au

loyer effectivement dû (CACI 2 janvier 2012/1; CACI 30 mai 2011/97 ; CREC I 3 septembre 2010/457), le moyen est infondé, dès lors que la déclaration de compensation est postérieure à la sommation.

**4.** Les appelants ont requis que l'état de fait mentionne la conclusion subsidiaire qu'ils ont articulée en première instance et tendant à la prolongation du bail. Toutefois, ils n'ont pas soulevé un quelconque moyen sur ce point dans leur acte d'appel. Cette question devant toutefois être examinée d'office, il y a lieu de confirmer l'appréciation du premier juge selon laquelle une prolongation de bail n'est pas possible en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO).

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 2'150 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

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

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** L'ordonnance est confirmée.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'150 fr. (deux mille cent cinquante francs), sont mis à la charge des appelants W.\_\_\_\_\_Sàrl et A.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district d'Aigle pour qu'elle fixe à W.\_\_\_\_\_Sàrl et A.\_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], [...] ( [...]).

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 9 mars 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Dan Bally (pour W.\_\_\_\_\_Sàrl et pour A.\_\_\_\_\_),
  - M. Philippe Chiocchetti (pour A.B.\_\_\_\_\_),
  - Me Filippo Ryter (pour Z.\_\_\_\_\_),
- et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- Mme la Juge de paix du district d'Aigle.

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 :