

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 juin 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffier : M. Klay

Art. 87 al. 1, 120, 257d, 270e CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____ **SA**, à [...], et **A.**_____, à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 janvier 2021 par la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**_____ **SA**, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 22 janvier 2021, la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut (ci-après : la juge de paix) a ordonné à P. _____ SA et à A. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 22 février 2021, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (locaux commerciaux au rez-de-chaussée) (I), a dit qu'à défaut pour les parties locataires 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 la décision 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 la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 780 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse (IV), a mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V), et a dit qu'en conséquence les parties locataires rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 780 fr. et lui verseraient des dépens par 1'100 fr., à titre de défraiement de son représentant professionnel (VI).

La juge de paix, statuant par la procédure sommaire de cas clairs (art. 257 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), a retenu que pour réclamer le paiement de 8'600 fr., représentant le loyer dû pour la période du 1^{er} au 31 août 2020, la partie bailleuse avait fait notifier aux parties locataires, le 3 août 2020, une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement de l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire - les parties locataires n'ayant versé qu'un montant de 3'600 fr. le 10 septembre 2020 -, la partie bailleuse avait résilié le bail par avis du 14 septembre 2020 pour le 31 octobre 2020. La juge de paix a considéré que le versement de 5100 fr. effectué le 30 juillet 2020 par les locataires ne devait pas être imputé sur le loyer du mois d'août 2020, faute pour les intéressés de l'avoir précisé lors dudit versement. En outre, l'exception de compensation invoquée en

procédure par les locataires devait être rejetée, dans la mesure où ceux-ci l'avaient opposée à la partie bailleuse uniquement par courriel du 28 avril 2020, soit trop tôt s'agissant du loyer d'août 2020. Ainsi, l'entier de l'arriéré de loyer n'ayant pas été acquitté dans le délai de trente jours impartis, le congé était valable.

B. Par acte du 4 février 2021, P. _____ SA et A. _____ ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion déposée le 3 novembre 2020 par N. _____ SA soit déclarée irrecevable et subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Par lettre accompagnatrice du même jour, les appelants ont requis, « si besoin en est », l'effet suspensif. Ils ont en outre produits trois pièces.

Le 5 février 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a indiqué aux appelants que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

Dans une réponse du 8 avril 2021, N. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Le 13 avril 2021, les appelants ont indiqué être en pourparlers transactionnels avec l'intimée.

Le 22 avril 2021, l'intimée a précisé qu'après mure réflexion, elle n'était pas disposée à entreprendre une quelconque conciliation avec les appelants, de sorte qu'elle s'opposait à toute suspension de la procédure et requérait qu'une décision soit rendue.

Le 5 mai 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était en état d'être jugée.

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

1. N._____ SA est propriétaire de l'unité de PPE [...] du Registre foncier de la commune de [...], à savoir d'un commerce d'une surface pondérée de 344.66 m² environ au rez-de-chaussée de la résidence [...].

2. Le 28 septembre 2017, N._____ SA, d'une part, et P._____ SA, alors en formation, et A._____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur les locaux précités. Les parties ont convenu que le bail entrerait en vigueur le 1^{er} octobre 2017, à midi, pour se terminer le 30 septembre 2022, à midi, et que le loyer mensuel - qui était dû au 1^{er} jour du mois d'échéance - serait de 6'000 fr., acompte de charges par 1'300 fr. en sus, durant les 18 premiers mois de location, puis par la suite de 7'300 fr., acompte de charges de 1'300 fr. en sus.

P._____ SA n'a finalement été inscrite que le 3 janvier 2019 auprès du Registre du commerce, A._____ en étant administrateur avec signature individuelle.

3. Les locataires ont versé sur le compte bancaire de la bailleresse un montant de 8'600 fr. le 22 janvier 2020, puis un autre montant identique le 20 février 2020.

Par courriel du 28 avril 2020, P._____ SA a écrit à la bailleresse notamment ce qui suit :

« Pour finir, je vous rappelle que nous ne sommes pas en arriérés de loyer mais que vous ne nous avez pas transmis les décomptes de charges depuis 2 ans et que nous ne cessons de demander. Cela représente, vous le constatez par vous-même, des sommes très conséquentes. Les acomptes de charges devront également être adaptés pour nous éviter à nouveau de devoir insister pour obtenir le montant qui nous est dû en retour.

Croyez-nous, nous ne désirons jamais faire de problèmes, bien au contraire, sommes très arrangeants mais nous désirons clore non

seulement les décomptes de charges mais également notre demande en réduction de loyer. »

Par courriel responsif et facture du même jour, N._____ SA a mentionné un montant de 17'200 fr. au titre de « loyer pour mars et avril 2020 », duquel devait être déduit la somme de 10'032 fr. 70 en tant que solde en faveur des locataires « selon décompte des charges pour 2017 et 2018 », de sorte que le solde dû était de 7'167 fr. 30.

Les locataires ont ensuite versé sur le compte bancaire de la bailleresse les montants suivants :

- 8'600 fr. le 9 juin 2020 ;
- 5'000 fr. le 16 juillet 2020, avec la mention « acompte » ;
- 6'000 fr. le 24 juillet 2020, avec la mention « acompte » ;
- 5'100 fr. le 30 juillet 2020, avec la mention « acompte en attente décompte charges ».

4. Par courriers recommandés du 3 août 2020, N._____ SA a mis en demeure P._____ SA et A._____ de verser, dans un délai de trente jours dès réception, la somme de 8'600 fr. – représentant le loyer et les charges pour le mois d'août 2020 –, conformément à l'art. 257d CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en lui indiquant qu'à défaut, elle serait en droit de résilier de manière extraordinaire le bail.

Les locataires ont retiré ces plis le 11 août 2020.

Dans un courrier recommandé du 19 août 2020 adressé à la bailleresse, les locataires, précisant donner suite au courrier daté du 3 août 2020, ont notamment indiqué qu'ils s'étaient engagés à effectuer un versement d'acompte de 5'000 fr. sur le loyer du mois d'août 2020 et que c'est ce qu'ils avaient fait par leur versement de 5'100 fr. en date du 30 juillet 2020.

La bailleresse a retiré ce pli le 20 août 2020.

Le 10 septembre 2020, les locataires ont versé sur le compte bancaire de N._____ SA le montant de 3'600 fr., avec la mention « dans l'attente décompte des charges ».

5. Par formules officielles du 14 septembre 2020, N._____ SA a résilié le bail de P._____ SA et A._____ pour le 31 octobre 2020, en application de l'art. 257d CO. Dans les courriers recommandés d'accompagnement de ces formules, la bailleresse a indiqué que cette résiliation intervenait en raison du fait que les locataires ne s'étaient pas acquittés du montant réclamé à titre de loyer dans le délai de mise en demeure impartie par lettre du 3 août 2020.

Ces courriers n'ont pas été retirés par P._____ SA et A._____.

6. Par requête de conciliation du 14 octobre 2020 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, les locataires ont indiqué entendre conclure à l'encontre de la bailleresse à ce que cette dernière soit leur débitrice et leur doive prompt paiement d'un montant de 33'800 fr. - subsidiairement de 25'910 fr., - avec intérêts de 5 % l'an dès le 15 décembre 2018, et à ce qu'il soit dit que le congé donné le 14 septembre 2020 « est inefficace, soit nul », subsidiairement à ce que ledit congé soit annulé. La somme d'argent réclamée correspondait aux charges que les locataires estimaient avoir payées en trop à la bailleresse.

Le 26 novembre 2020, le Président de la commission précitée a informé la juge de paix que la commission n'entendait pas examiner la requête susmentionnée avant de connaître l'issue de la procédure en expulsion.

7. En parallèle, par requête en cas clair du 3 novembre 2020, N._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à P._____ SA et à A._____ de quitter et rendre libre de tout occupant et de tous biens leur appartenant ou appartenant à des tiers le local

commercial sis au rez de l'immeuble en PPE [...], dans un délai de 10 jours à compter de la notification de la décision à intervenir, et à ce qu'à défaut de départ à cette date, l'huissier soit d'ores et déjà chargé de procéder à l'exécution forcée de cette décision sous la présidence du juge de paix.

Dans des déterminations du 15 décembre 2020, P._____ SA et A._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que la requête de cas clair du 3 novembre 2020 soit déclarée irrecevable, subsidiairement au rejet des conclusions de ladite requête, plus subsidiairement à ce que l'inefficacité des résiliations du contrat de bail adressées le 14 septembre 2020 soit constatée, et plus subsidiairement encore à l'annulation desdites résiliations.

Par déterminations du 17 décembre 2020, N._____ SA a confirmé ses conclusions.

La juge de paix a tenu une audience d'expulsion le 17 décembre 2020, en présence des parties.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées et lorsque la validité de la résiliation a été contestée devant les autorités compétentes, la valeur litigieuse 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 1.1).

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 pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel de 8'600 fr., acompte de charges par 1'300 fr. compris, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Partant, interjeté en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

La réponse, déposée en temps utile, est également recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2).

On peut toutefois se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus (TF 4A_312/2013 déjà cité consid. 3.2) vaut également lorsque les *nova* sont invoqués par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La *ratio* de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le même juge de paix

sur la base des nova (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair (CACI 28 octobre 2020/458 consid. 4.2.2.2 ; CACI 8 janvier 2020/8 consid. 4.2.2 ; CACI 3 mai 2019/244 consid. 2.3 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.11.2 ad art. 317 CPC ; cf. également Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 9b et 9c ad art. 317 CPC).

2.2 En l'occurrence, les pièces produites par les appelants, soit l'ordonnance contestée et deux procurations, sont des pièces dites de forme, de sorte qu'elles sont recevables.

3. Les appelants dénoncent une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 257 al. 1 et 2 CPC. Dans un premier grief, ils font valoir que l'autorité de première instance aurait dû retenir que les congés donnés par l'intimée sont inefficaces. Ils se sont en effet acquittés du loyer durant le délai comminatoire et, subsidiairement, lesdits congés sont annulables car contraires à la bonne foi au vu du montant de la mise en demeure erronée. Dans un second grief, les appelants exposent qu'ils ont valablement invoqué en compensation leur créance découlant du paiement d'acomptes de charges non dus. Ainsi, l'état de fait est litigieux et la situation juridique ne peut être retenue comme étant claire.

Dans le cadre de leur premier grief, les appelants reprochent à la première juge d'avoir retenu que leur paiement de 5'100 fr. effectué le 30 juillet 2020 ne devait pas être imputé sur le loyer du mois d'août 2020. En effet, une fois la mise en demeure du 3 août 2020 reçue, ils avaient immédiatement déclaré à l'intimée que ledit paiement constituait un acompte sur le loyer du mois d'août 2020, étant relevé que leur courrier recommandé du 19 août 2020 n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part de l'intimée. En outre, les appelants ont toujours indiqué la mention « acompte en attente décompte de charges » à l'appui de leurs versements, de sorte que cette mention accompagnant le paiement du 30

juillet 2020 ne signifiait pas qu'il ne concernait pas le mois d'août 2020. Ce versement a par ailleurs eu lieu à l'échéance habituelle pour le paiement d'un loyer, soit à la fin du mois pour le mois suivant. Il n'était ainsi pas possible pour le premier juge de considérer que l'intimée avait agi de bonne foi en imputant ce montant de 5'100 fr. sur les dettes exigibles, soit les arriérés de loyers les plus anciens.

S'agissant de leur second grief, les appelants soutiennent avoir des prétentions à l'encontre de l'intimée oscillant entre 25'910 fr. 22 et 33'800 fr., au motif que la clause des frais accessoires du contrat de bail serait nulle. Ils font valoir avoir invoqué cette créance en compensation lors de sa négociation avec l'intimée, soit depuis le début de l'année 2020 jusqu'au moins en août 2020. Par ailleurs, la mention « acompte en attente décompte de charges » accompagnant leurs versements à l'intimée démontre sans équivoque qu'ils ont invoqué la compensation des charges sur les arriérés de loyers, invocation réitérée lors du paiement du solde du loyer d'août 2020 en date du 10 septembre 2020. Les appelants soutiennent avoir encore invoqué la compensation par actes concluants par leur courrier du 19 août 2020. Ils estiment ainsi qu'ils ont invoqué la compensation de manière non tardive, notamment dès le 28 avril 2020 et à tout le moins jusqu'au 10 septembre 2020. Dans ces conditions, leur expulsion ordonnée par la juge de paix ne répondrait pas aux exigences du cas clair et appellerait une interprétation par le juge.

3.1

3.1.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 5.1). En application de l'art. 257 al. 1 CPC, 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). Le tribunal n'entre pas en matière sur la

requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve doit être rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (*voller Beweis*) des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance (*Glaubhaftmachen*) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (*substanziert und schlüssig*), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure pour les cas clairs est exclue et la requête irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et les références citées). Fait partie de ces exceptions celle de compensation. Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (TF 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce, ce qui est notamment le cas lorsqu'il doit statuer sur la bonne foi (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.1 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.1).

3.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un 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 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les références citées).

3.1.2.1 Selon l'art. 86 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (al. 1) ; faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (al. 2). Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable du débiteur, ou que la quittance ne porte aucune imputation, l'art. 87 al. 1 CO dispose que le paiement s'impute sur la dette exigible ; si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur ; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première.

Ainsi, en cas de demeure dans le versement du loyer ou de frais accessoires au sens de l'art. 257d CO, faute de déclaration du locataire sur la dette qu'il entend éteindre par son paiement et faute de communication écrite du bailleur sur l'imputation de ce paiement sur la dette la plus récente, le paiement du locataire doit être imputé sur la dette de loyer qui a donné en premier lieu à des poursuites ou, en l'absence de poursuites, sur la dette de loyer échue la première (TF 4A_436/2018 précité consid. 3.1 et la référence citée).

3.1.2.2

3.1.2.2.1 Le locataire en demeure peut invoquer la compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO. Il peut opposer à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur si, parmi d'autres conditions, la créance compensante est échue et exigible (cf. art. 120 al. 1 CO) et le moyen invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO. Même une créance contestée peut être opposée en compensation (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.2 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Lorsque le locataire entend s'acquitter de ses loyers par compensation avec une créance en restitution de l'indu, il doit donc le déclarer au plus tard dans le délai de sommation qui lui est accordé par le bailleur (TF 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 9). Si la compensation n'est pas d'emblée dépourvue de vraisemblance, la requête en cas clair sera en principe irrecevable (CACI 26 février 2021/84 consid. 4.2.2).

3.1.2.2.2 Selon l'art. 270a CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1), et le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer ; si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours (al. 2). A

teneur de l'art. 270e CO, le bail reste en vigueur sans changement pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord (let. a) et pendant la procédure judiciaire, sous réserve de mesures provisionnelles ordonnées par le juge (let. b)

Une baisse des frais accessoires, y compris des acomptes provisionnels, n'est possible qu'aux conditions de l'art. 270a CO. Ainsi, si le bailleur ne donne pas suite à la demande de réduction des frais accessoires du locataire, ce dernier doit engager une procédure. Ce n'est qu'au terme de celle-ci que, le cas échéant, le loyer avec charges sera réduit. Le locataire disposera alors d'une créance en restitution du trop-perçu qu'il pourra opposer en compensation sur les loyers futurs (120 al. 1 CO) afin d'empêcher une résiliation extraordinaire du bail (TF 4A_296/2008 du 29 juillet 2008 consid. 5.1), la date d'exigibilité de cette créance correspondant à l'entrée en force du jugement ou de la transaction (TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 6c ; TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 5 ; Dietschy-Martenet, *in* Bohnet/Carron/Montini (édit.), *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e éd., Bâle 2017 [ci-après : CPra-Bail], n. 7 ad art. 270e CO et les références citées).

Le locataire doit en effet continuer à payer le loyer contractuel pendant la procédure de contestation. Le locataire qui paie à tort le loyer diminué auquel il prétend s'exposer à une mise en demeure de la part du bailleur (art. 257d al. 1 CO). Celle-ci pourra ensuite déboucher sur une résiliation du contrat (art. 257d al. 2 CO) puis sur une procédure d'expulsion, qui seront toutes deux valables en cas de respect des règles formelles de résiliation, peu importe que l'issue de la procédure en diminution du loyer donne raison au locataire (Dietschy-Martenet, CPra-Bail, n. 5 ad art. 270e CO et la référence citée).

Par ailleurs, le locataire qui espère que le décompte de chauffage et d'eau chaude, qui ne lui est pas encore parvenu, présentera un solde en sa faveur, ne dispose pas pour autant d'une créance compensante échue et exigible, de sorte qu'il ne peut pas refuser de

s'acquitter d'une partie de son loyer pour ce motif (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 3.2 pp. 378-379).

3.1.3 Une requête en expulsion d'un locataire selon l'art. 257 CPC est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal saisi de la requête d'expulsion doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation du bail, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; 141 III 262 consid. 3 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 5.3 ; TF 4A_422/2020 précité consid. 4.3).

3.2

3.2.1 En l'espèce, les appelants invoquent notamment une créance de plusieurs dizaines de milliers de francs, qu'ils détiendraient à l'encontre de l'intimée pour des frais accessoires versés en trop et qu'ils entendent invoquer en compensation d'arriérés de loyers. Or, il convient d'emblée d'écarter cette exception.

En effet, les appelants contestent le montant des frais accessoires qu'ils ont payés. Dans le cadre de cette contestation, l'intimée a établi de nouveau décomptes des charges reconnaissant un solde en faveur des locataires de 10'032 fr. 70 (cf. courriel et facture du 28 avril 2020). Il est constant que ce trop-perçu a été pris en compte par la bailleuse et imputé sur les loyers dus par les appelants. Le montant réclamé oscillant, selon ces derniers, entre 25'910 fr. 22 et 33'800 fr. doit ainsi se comprendre en sus de la somme de 10'032 fr. 70 qui leur a déjà été reconnue. Or, force est de constater que les appelants n'invoquent

aucun autre décompte des charges établi par l'intimée qui ferait apparaître un nouveau solde en leur faveur, ni une transaction passée avec la bailleuse ou un jugement entré en force portant sur la question des frais accessoires. La prétention des locataires fait en effet l'objet d'une procédure de conciliation pendante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut. Partant, il est patent que les appelants ne disposaient pas d'une créance exigible en restitution des frais accessoires perçus en trop (cf. consid. 3.1.2.2.2 *supra*), soit d'une créance compensante au sens de l'art. 120 al. 1 CO, à l'époque où le délai comminatoire courait, soit du 12 août au 10 septembre 2020 (voir TF 4A_296/2008 précité, en particulier consid. 5, pour une affaire semblable). Ainsi, l'exception de compensation invoquée par les appelants est manifestement mal fondée. Si ceux-ci estimaient ne pas être redevables des loyers échus compte tenu de leur contestation des frais accessoires, il leur revenait, le cas échéant, de consigner les loyers pour ne pas risquer une mise en demeure suivie de la résiliation du bail.

3.2.2 Reste à déterminer si le versement de 5'100 fr. effectué le 30 juillet 2020 par les appelants devait être imputé sur le loyer du mois d'août 2020. A cet égard, il est constaté que les locataires n'ont pas déclaré, lors de ce paiement, quelle dette ils entendaient acquitter. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, leur courrier du 19 août 2020 est tardif sur ce point, peu importe qu'il soit intervenu ensuite de la mise en demeure de l'intimée du 3 août 2020 ou durant les vacances d'été. L'art. 86 al. 1 CO exige en effet une certaine immédiateté, et non une déclaration réactive à l'avis comminatoire comme en l'espèce. Peu importe également que l'intimée n'ait pas réagi audit courrier du 19 août 2020, une acceptation tacite d'une déclaration tardive au sens de l'art. 86 al. 1 CO n'étant pas envisagée. Au surplus, les appelants ne font état d'aucune autre circonstance qui permettrait d'imputer le paiement du 30 juillet 2020 au loyer du mois d'août 2020, telle que le paiement par le biais d'un bulletin de versement comportant une telle indication.

Compte tenu de ce qui précède et du fait que l'intimée n'a pas désigné par quittance une dette sur laquelle elle entendait imputer le montant de 5'100 fr. (art. 86 al. 2 CO), ce paiement devait effectivement être imputé sur les dettes de loyer échues les premières (cf. consid. 3.1.2.1 *supra*). Dans la mesure où – au moment du versement de 5'100 fr. le 30 juillet 2020 – les appelants étaient débiteurs d'un montant important d'arriérés de loyers – ceux-ci n'ayant en effet aucune créance compensante comme retenu ci-dessus –, l'intimée était légitimée, et partant la première juge également, à ne pas retrancher ce versement du loyer d'août 2020.

3.2.3 Les griefs des appelants sont ainsi infondés

Dès lors, avec la première juge, il est constaté qu'au terme du délai comminatoire, soit le 10 septembre 2020, les locataires n'avaient effectué qu'un versement, en date du 10 septembre 2020, d'un montant de 3'600 fr. sur les 8'600 fr. dus à la bailleuse pour le loyer du mois d'août 2020. Dans ces conditions, on ne saurait retenir la violation des dispositions sur l'expulsion en cas de demeure du locataire en procédure de cas clairs.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée, le dossier de la cause étant retourné à la juge de paix afin qu'elle fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Pour la même raison, les appelants, solidairement entre eux, devront en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance

pour l'intervention de son conseil, arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour qu'elle fixe à P. _____ SA et A. _____, une fois le présent arrêt envoyé pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...] (locaux commerciaux au rez-de-chaussée).
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants P. _____ SA et A. _____, solidairement entre eux.
- V.** Les appelants P. _____ SA et A. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée N. _____ SA la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- P. _____ SA,
- M. A. _____,
- Me Joëlle Vuadens (pour N. _____ SA),

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

- Mme la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut ;
- Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut.

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).

Le greffier :