

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 septembre 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Laurency

Art. 257 CPC ; art. 257d CO

Statuant sur l'appel interjeté par l'**ASSOCIATION H.**_____ et **B.**_____, tous deux à [...], contre l'ordonnance rendue le 17 mai 2021 par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **C.**_____ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 17 mai 2021, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix ou le premier juge) a ordonné à l'Association H._____ et à B._____ de quitter et de rendre libres pour le 29 juin 2021 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis rue S._____ à [...] (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 sont requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais à 780 fr., qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleuse C._____ SA (IV), a mis les frais à la charge des locataires Association H._____ et B._____, solidairement entre eux (V), a dit qu'en conséquence ces derniers, solidairement entre eux, rembourseraient à la partie bailleuse son avance de frais à concurrence de 780 fr. et lui verseraient la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le juge de paix a considéré que les locataires, l'Association H._____ et B._____, n'avaient pas payé les loyers dus pour la période du 1^{er} septembre au 31 décembre 2020 dans le délai comminatoire. La partie bailleuse C._____ SA avait signifié à chacun des locataires qu'elle résiliait le bail pour le 28 février 2021 et il n'y avait aucun motif d'annulation du congé. Les griefs des locataires relatifs au montant réclamé de 37'563 fr. 15 étaient infondés, de sorte que le congé était valable et qu'en présence d'un cas clair, l'expulsion devait être ordonnée.

B. a) Par acte du 21 juin 2021, l'Association H._____ et B._____ (ci-après : les appelants) ont fait appel de l'ordonnance précitée

en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair déposée le 19 mars 2021 par la C._____ SA (ci-après : l'intimée) soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Au préalable, les appelants ont conclu à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel.

b) Par courrier du 25 juin 2021, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé les appelants que leur requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif *ex lege*.

c) Dans sa réponse du 16 août 2021, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. **a)** Les appelants et l'intimée, représentée par la régie T._____ SA, ont conclu un contrat de bail le 26 août 2019 portant sur l'usage d'un club sportif et de salles de gym à partir du 1^{er} août 2019 dans l'immeuble sis à la rue S._____ à [...], pour un loyer mensuel de 13'723 fr. 35.

b) Selon convention de la même date entre l'intimée et Z._____ SA, ancienne bailleresse des appelants ayant entrepris des travaux sur l'immeuble occupé précédemment par l'Association, Z._____ SA s'est engagée à s'acquitter de la différence entre ce nouveau loyer de 13'723 fr. 35 et celui que les appelants payaient auparavant, soit 3'466 fr. par mois, pour une durée de 48 mois.

2. **a)** A la suite de différentes mises en demeure pour le paiement du loyer, le conseil des appelants a proposé à la régie T._____

SA, par courrier du 10 juillet 2020, que l'intimée renonce au solde de loyer de mars 2020 de 7'438 fr. 65 « par compensation avec le mois de loyer gratuit encore dû », que pour les mois d'avril à juin 2020, les appelants s'acquittent du 40 % du loyer, soit un total de 12'308 fr. 76 pour ces trois mois « selon les dispositions fédérales qui ont été récemment adoptées », et que pour le mois de juillet 2020, les appelants versent 60 % du loyer, correspondant à 6'154 fr. 38.

b) Dans sa réponse du 20 juillet 2020, la régie T. _____ SA a indiqué que l'intimée renonçait au loyer pour la période du 15 au 30 novembre 2019, soit 5'129 fr., ainsi qu'au 60 % des loyers d'avril à juin 2020. Elle n'entendait toutefois pas entrer en matière pour le surplus, soit pour les loyers de mars et de juillet 2020. Le solde à payer d'ici au 31 juillet 2020 était donc de 32'823 francs.

c) Par courrier du 13 août 2020, le conseil des appelants a indiqué que ceux-ci acceptaient la contre-proposition du 20 juillet 2020. Il a ajouté qu'ainsi, la situation du paiement des loyers devait être considérée « comme réglée au 31 juillet 2020 ».

3. a) Après de nouveaux défauts de paiement, le conseil des appelants a expliqué à la régie T. _____ SA, par courrier du 12 octobre 2020, que les deux demi-loyers de septembre et d'octobre 2020, soit deux fois 5'128 fr. 65, avaient été versés par erreur à l'ancien bailleur des appelants les 14 septembre et 5 octobre 2020, au lieu de l'intimée. En tenant compte des deux versements précités, les appelants avaient deux mois de retard dans le paiement du loyer, soit septembre et octobre 2020, correspondant à 20'514 fr. 60. L'avocat des appelants a proposé qu'ils ne s'acquittent que de demi-loyers pour novembre et décembre 2020 ainsi que pour janvier et février 2021 « vu la situation du club en raison du COVID-19 », soit un total de 20'514 fr. 60. Le solde total, arrondi à 40'000 fr., serait payé par le subside d'aide au loyer servi par la Commune de [...], les parties pouvant prévoir une cession de créance par convention. La situation serait alors à jour dès le mois de mars 2021 et il conviendrait de

refaire un point de situation en raison de l'imprévisibilité de l'évolution de la situation sanitaire et de l'activité de l'Association.

b) Par courrier du 26 octobre 2020 adressé à la régie T._____ SA, le conseil des appelants a rappelé que ceux-ci avaient effectué par erreur deux versements les 14 septembre et 5 octobre 2020, représentant un demi-loyer mensuel, sur le compte de Z._____ SA, qui se prévalait d'arriérés de loyer pour ne pas les restituer.

4. a) Par courrier du 16 décembre 2020, la régie T._____ SA a mis en demeure les appelants de payer la somme de 37'563 fr. 15 dans les trente jours, faute de quoi le bail serait résilié. Ce montant correspondait aux loyers des mois de septembre à décembre 2020.

b) Le 22 janvier 2021, la régie T._____ SA a fait notifier aux appelants une résiliation de bail pour le 28 février 2021, les loyers n'ayant pas été payés malgré la mise en demeure.

5. a) Le 19 mars 2021, l'intimée a déposé une requête d'expulsion en cas clair contre les appelants.

b) Par courrier du 24 mars 2021, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne a informé le juge de paix du dépôt le 24 février 2021 d'une requête en annulation de congé présentée par les appelants à la suite de la résiliation du bail. Une copie de ladite résiliation était jointe à l'envoi.

c) Dans leurs déterminations du 7 mai 2021, les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion. Ils se sont intégralement référés aux allégués de leur requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du 24 février 2021 ainsi qu'au bordereau produit à son appui. Ils ont requis l'audition d'un témoin.

d) Par courrier du 10 mai 2021, le juge de paix a informé les parties qu'il n'entendait pas procéder à l'audition de témoins lors de l'audience du 17 mai 2021 s'agissant d'une requête d'expulsion déposée en cas clair.

e) Lors de l'audience du 17 mai 2021, les appelants, assistés de leur conseil et d'un avocat-stagiaire, ont produit une copie de leur requête de conciliation et du bordereau de pièces y afférent déposés devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

L'allégué 36 de ladite requête de conciliation a la teneur suivante : « Au vu de la situation liée à la pandémie, et afin de montrer leur bonne foi malgré leurs ressources défailtantes, les requérants [réd. les appelants] ont versé deux demi-loyers de CHF 5'128 fr. 65 chacun, les 14 septembre et 5 octobre 2020 ».

Selon une pièce 8 figurant dans le bordereau produit et intitulé « Loyers payés depuis octobre 2019 », il est indiqué qu'aucun loyer n'avait été payé en octobre et novembre 2019 dans les anciens locaux loués à Z._____ SA, puis les montants suivants pour le loyer à la rue S._____ :

« décembre 2019	le 10.12.20	CHF 10'257.30
janvier 2020	le 13.01.20	CHF 10'257.30
février 2020	le 18.02.20	CHF 10'257.30
mars 2020	le 09.03.20	CHF 10'257.30
selon accord (mars à juillet) mais en réalité avril à août	le 16.07.20	CHF 18'464.00
solde s/accord	le 18.08.20	CHF 14'359.00
septembre 2020 ½ loyer sur faux compte	le 14.09.20	CHF 5'128.65
octobre 2020 ½ loyer sur faux compte	le 05.10.20	CHF 5'128.65
novembre 2020 ½ loyer	le 05.11.20	CHF 5'128.65
décembre 2020 ½ loyer	le 23.11.20	CHF 5'128.65

Total versé d[']octobre 2019 à décembre 2020 **CHF**
94'366.80 »

f) Figurent également au dossier différentes pièces produites par les appelants, à savoir un document intitulé « Historique paiement du loyer 2020 » (pièce 101) et un autre « Plan de paiement pour 2021 » (pièce 105), avec la mention du nom de l'avocat-stagiaire du conseil des appelants et la date du 14 mai 2021.

Selon la pièce 102, soit un extrait des mouvements de compte de l'Association, trois paiements de 10'257 fr. 30 chacun ont été effectués en janvier, février et mars 2020 sur un compte de la Banque [...]. Deux versements ont également eu lieu les 14 septembre et 5 octobre 2020, de 5'128 fr. 65 chacun, sur un compte auprès de la banque [...].

La pièce 103 est un courrier de la régie T. _____ SA adressé au conseil des appelants. La régie y expose avoir pris contact avec la société propriétaire de l'ancien bail des appelants qui proposait de comptabiliser pour elle-même les deux versements du 15 septembre et du 6 octobre 2020, les loyers des anciens locaux étant dus jusqu'au 16 novembre 2019, et ainsi clore définitivement le dossier pour la relation contractuelle entre les appelants et ladite société propriétaire.

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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En procédure de protection des cas clairs (art. 257 CPC), lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe

de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit d'un bail de locaux commerciaux (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2).

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

1.2 En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 13'723 fr. 35, respectivement de 10'257 fr. 30 si l'on tient compte du montant directement payé par la société Z. _____ SA (3'466 fr.) à l'intimée (cf. convention du 26 août 2019), la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Pour le surplus, formé en temps utile par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, 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 en principe 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, SJ 2013 I 129 ; CACI 31 août 2021/422 consid. 2).

On peut se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus vaut également lorsque les *nova* sont produites par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. Le fondement 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 précité consid. 5), ce qui ne vaut pas pour le locataire expulsé en cas clairs (JdT 2021 III 95 ; CACI 3 mai 2019/244 ; CACI 22 avril 2015/187).

2.2 En l'espèce, outre les pièces de forme, les appelants ont produit trois pièces, qui figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

3.

3.1 Les appelants reprochent à l'autorité précédente d'avoir violé le devoir d'interpellation prévu par l'art. 56 CPC, leur droit d'être entendus et de n'avoir pas respecté le principe d'égalité des armes.

Ils invoquent à l'appui de ces moyens le courrier de la commission de conciliation du 24 mars 2021 qui indiquait transmettre à l'autorité précédente la requête de conciliation qu'ils avaient déposée auprès d'elle le 24 février 2021. Ils se seraient fondés de bonne foi sur cet écrit pour ne pas envoyer eux-mêmes dite requête de conciliation et son bordereau - pensant que ces documents avaient été remis par la commission de conciliation - et se borner à s'y référer intégralement dans leurs déterminations du 7 mai 2021. L'art. 10 al. 2 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655) imposait au demeurant cette transmission, mais la commission de conciliation n'avait toutefois pas envoyé dite requête ni les pièces y relatives. Or le juge de paix s'est contenté de refuser l'audition du témoin, sans interpellier les appelants sur le caractère manifestement incomplet de leurs actes. Le procès-verbal de l'audience ne contiendrait que « des écrits desservant la position de la partie intimée, mais pas une trace des objections et exceptions invoquées par les appelants ». Tel serait également le cas de la

décision entreprise, contenant une « motivation lacunaire » s'agissant du rejet des arguments des appelants. La maxime inquisitoire sociale, applicable en cas de constatation du congé (art. 243 al. 2 let. c CPC en relation avec l'art. 247 al. 2 CPC) aurait également été violée.

3.2 Dans les contestations du droit de bail relatives à la protection contre les congés, soumises à la procédure simplifiée, les faits doivent être établis d'office dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 ; TF 4A_609/2020 du 26 mars 2021 consid. 4 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 5.5 ad art. 257 CPC). Le tribunal doit établir les faits d'office. Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple. Celle-ci a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure. Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [ci-après : Message CPC], FF 2006 6841, 6956 ch. 5.16 ad art. 242 et 243 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3). Par ailleurs, l'art. 56 CPC n'est pas applicable lorsque la maxime inquisitoire simple l'est (ATF 141 III 569 consid. 3.1).

3.3 En l'espèce, on ne voit pas en quoi la maxime inquisitoire simple aurait été violée : d'une part les appelants étaient assistés dès le dépôt de leur requête de conciliation, le 24 février 2021, et l'étaient également devant l'autorité précédente, notamment lors de l'audience du 17 mai 2021, par leur conseil et un avocat-stagiaire. Le devoir d'interpellation du juge était ainsi plus que limité. On ne trouve au

demeurant pas trace dans le procès-verbal de dite audience de passages desservant les appelants. Ce document n'avait en outre pas nécessairement à indiquer les arguments soulevés par les appelants. On doit de plus constater que ceux-ci ont produit copie de leur requête de conciliation du 24 février 2021 et de son bordereau lors de l'audience du 17 mai 2021, production que les appelants passent sous silence dans leur appel. L'autorité précédente disposait ainsi de ces documents et en a tenu compte lors de sa décision. Il est encore précisé que dans son courrier du 24 mars 2021, la commission de conciliation a indiqué transmettre une copie de la résiliation du bail et non de la requête en annulation de congé. Une copie de cette résiliation a du reste été jointe à l'envoi. Dans de telles circonstances, on ne voit pas en quoi aurait dû consister le devoir d'interpellation du juge, ni en quoi auraient été violés les art. 247 al. 2 ou 56 CPC, ou encore le droit d'être entendus des appelants - représentés lors de l'audience par leurs conseils qui ont pu plaider et dupliquer après le dépôt des pièces précitées - ou encore le principe d'égalité des armes. Partant, le grief est infondé.

4.

4.1 Les appelants semblent ensuite soutenir que les nombreux motifs d'annulation qu'ils ont invoqués en première instance étaient de nature à empêcher l'application de la procédure en cas clair devant l'autorité précédente. La requête de l'intimée aurait en conséquence dû être déclarée irrecevable.

Plus concrètement, les appelants invoquent avoir soulevé auprès de la commission de conciliation la compensation de la dette de loyer par plusieurs créances qu'ils détiendraient contre l'intimée. Dite compensation viendrait éteindre l'entier de la créance en loyer de 37'563 fr. 15. A tout le moins, le montant potentiellement restant serait très largement inférieur à la somme réclamée à tort par le bailleur, ce qui rendrait le congé contraire aux règles de la bonne foi. Dans de telles circonstances, l'examen de l'annulabilité ne relèverait pas de la compétence du juge en cas clair. En effet, le caractère contraire aux

règles de la bonne foi du présent congé, en tant que le moyen ne peut pas être immédiatement exclu, devrait faire l'objet d'une analyse complète eu égard à l'entier des relations contractuelles des parties.

4.2 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3). L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois 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, respectivement art. 299 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, 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 aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

4.3 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; CACI, 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

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 est 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 du cas clair est irrecevable.

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. En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), 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.

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées).

4.4 Si après l'échéance du délai comminatoire, le locataire ne s'est pas acquitté de la totalité du loyer réclamé, le bailleur est en droit de résilier le contrat de manière anticipée (art. 257d al. 2 CO ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, Éd. 2019, p. 877, ch. 2.3.1).

La jurisprudence admet toutefois que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art.

271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultimo ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat, *op. cit.*, p. 881, note de bas de page n. 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont "très rares" »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et les références citées ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9). S'agissant du caractère insignifiant mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral l'a nié en présence d'un arriéré de loyer de 286 fr. ou d'un solde de frais accessoires de 164 fr. 65 (Lachat, *op. cit.*, p. 881, note de bas de page n. 112 et les réf. citées).

4.5 Au vu de ce qui précède, la seule invocation de prétendus motifs d'annulation, même en grand nombre, ne saurait empêcher l'application de la procédure en cas clair, sous peine de conduire à des abus de droit de la part du locataire, qui n'ont pas lieu d'être protégés. Comme la jurisprudence qui précède le rappelle, la procédure en cas clair n'est exclue que si le locataire fait valoir dans ce cadre des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées

immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. Ainsi dès lors que les appelants font valoir que la dette de loyer objet de la mise en demeure aurait été compensée par différentes créances dont ils seraient titulaires, il leur appartenait de chiffrer et rendre crédible l'existence de dites créances d'une part, de rendre crédible que le montant de ces créances était équivalant au montant du loyer objet de la mise en demeure d'autre part. De même, dès lors qu'ils invoquaient que le congé, donné en vertu de l'art. 257d al. 2 CO, était contraire aux règles de la bonne foi, il leur appartenait de rendre crédible la mauvaise foi de l'intimée au sens de la jurisprudence ci-dessus, respectivement que le solde dû après compensation était insignifiant au sens qui précède. Dans le cas contraire, ils ne rendaient pas crédible un cas d'annulation du congé sur lequel ils se fondaient pour s'opposer à l'application de la procédure en cas clair.

4.6 Concrètement, les appelants invoquent tout d'abord que le loyer de mars 2020 avait été payé le 9 mars 2020, ce que l'intimée se serait bien gardée de leur signaler. Les appelants invoquent en conséquence qu'ils auraient accepté par erreur une proposition transactionnelle comprenant le paiement de ce loyer. Leur erreur était reconnaissable. Ils détiendraient dès lors une créance, comprend-on, équivalente au loyer de mars payé, soit 10'257 fr. et dont le montant aurait été pris en compte dans la transaction susmentionnée.

Le grief est infondé. On ne comprend pas pour quel motif le bailleur aurait dû signaler aux locataires, qui plus est assistés, qu'ils avaient - déjà - payé un loyer (cf. pièce 8 du bordereau relatif à la requête de conciliation du 24 février 2021 et l'intitulé de la pièce). Il résulte en outre du courrier de leur conseil du 10 juillet 2020 (pièce 11) que celui-ci proposait que la bailleuse renonce au solde de loyer de mars 2020, par 7'438 fr. 55. Cela démontre à suffisance que loyer n'avait pas été payé comme le soutiennent les appelants, à tout le moins pas dans son entier. Ils indiquent d'ailleurs dans leur appel que le paiement d'autres loyers est intervenu en mains d'un tiers, invoquant la pièce 102 (appel, p. 6, ch. 4.2). Or ils se réfèrent à cette pièce 102 pour soutenir avoir payé leur loyer de

mars, sans préciser à qui. Dans ces conditions, ils n'établissent pas de manière crédible avoir payé à l'intimée le loyer de mars 2020.

Au demeurant, les appelants ont ensuite, par l'intermédiaire de leur avocat, dans un courrier du 13 août 2020, accepté la proposition transactionnelle de la bailleuse du 20 juillet 2020 (pièce 14, p. 3), comprenant expressément comme base de calcul le loyer du mois de mars 2020. Ils ne sauraient, vu la clarté de la proposition transactionnelle analysée avec l'aide de leur conseil, soutenir avoir été dans l'erreur sur ce point et détenir par conséquent une créance en remboursement du loyer de mars 2020 qui aurait été payé deux fois. Cette prétendue créance n'apparaît ainsi pas crédible et ne suffisait pas pour considérer que la procédure en cas clair n'était pas applicable.

4.7 Les appelants invoquent également avoir payé deux demi-loyers, pour septembre et octobre 2020, à un tiers, qui les retiendrait depuis lors. Leur erreur, à nouveau, serait clairement reconnaissable.

Que leur erreur soit reconnaissable ne change rien au fait que le loyer doit être versé au bailleur et non à un tiers, de sorte que le paiement fait en faveur de celui-ci ne libère pas le locataire de sa dette envers le bailleur. Il résulte au demeurant de la pièce 103 que le tiers, propriétaire des anciens locaux loués par l'appelante, a relevé que les loyers de ces locaux étaient dus jusqu'au 16 novembre 2019 et proposait en conséquence de comptabiliser les versements des appelants du 15 septembre et du 6 octobre 2020 et ainsi de clore définitivement le dossier pour cette relation contractuelle et d'offrir à bien plaisir le solde. Les appelants n'ont pas produit leur réponse. Ce courrier permet toutefois de penser que ce montant a été retenu par le tiers pour s'acquitter des dettes des appelants, ce qu'on ne saurait lui reprocher. Comme exposé ci-dessus, quoi qu'il en soit, les appelants n'étaient pas libérés par ce paiement du loyer dû à l'intimée. Que les immeubles appartenant à la société tierce et ceux appartenant à l'intimée soient gérés par la même régie ou encore qu'une partie du loyer due par les appelants ait été versée, pour un temps,

par cette société tierce, est ici sans pertinence et notamment sans portée pour modifier l'appréciation qui précède.

Il en résulte que la prétention invoquée en compensation – fondée sur une prétendue créance non établie contre une société tierce alors que la dette litigieuse lie l'intimée et les appelants – n'est pas crédible et impropre à empêcher l'application de la procédure en cas clair.

4.8 Les appelants invoquent avoir fait valoir l'exception de compensation en réduction du loyer du fait du défaut de la chose constitué par les restrictions légales touchant les activités de club de sport du fait de la crise sanitaire. Ce moyen aurait été soulevé dans le courrier du conseil des appelants du 14 janvier 2021, auquel se sont référés expressément les appelants dans le cadre de leur détermination sur la requête en cas clair. Du fait des controverses doctrinales relatives aux conséquences à donner à la crise sanitaire sur le montant du loyer dû, l'exception de compensation à ce titre ne pouvait être d'emblée exclue. Ce moyen, en tant qu'il était « susceptible d'éteindre entièrement la créance invoquée » par la partie intimée n'était pas voué à l'échec.

Or au vu des considérants qui précèdent, il aurait à tout le moins fallu, pour que la procédure en cas clair ne soit pas applicable, que les appelants, d'une part chiffrent auprès de l'intimée leur créance en répétition de loyers prétendument payés en trop du fait du défaut invoqué, d'autre part que dite créance éteigne la créance en paiement du loyer objet de la mise en demeure prévue par l'art. 257d CO, ou à tout le moins rende insignifiant le solde encore dû de celle-ci. En effet, au vu de la jurisprudence, la seule existence d'une créance en répétition d'un montant qui aurait été payé en trop à titre de loyer est insuffisante pour admettre l'hypothèse, très rare, où une annulation à la suite d'une mise en demeure fondée sur l'art. 257d CO peut être admise.

Or les appelants ne font qu'affirmer disposer d'une créance du fait d'un défaut de la chose qui serait lié à la crise sanitaire. Alors que les restrictions légales découlant de la crise sanitaire différeraient d'un mois à

l'autre, ils n'ont pas exposé à combien s'élèverait leur créance pour un mois ou l'autre, ne précisant même pas la période sur laquelle ils souhaitaient rétroactivement obtenir une réduction de loyer. Ils ne le font d'ailleurs pas plus dans leur appel. Dans ces conditions, on ne peut que constater qu'ils n'ont pas rendu crédible leur éventuel moyen d'annulation. Affirmer détenir une créance en compensation sans jamais la chiffrer, ni même proposer une estimation, encore moins motiver celle-ci, n'est pas suffisant pour rendre crédible leur moyen et empêcher l'application de la procédure en cas clair.

Au demeurant, il résulte du dossier que le bail liant les parties prévoit un loyer de 13'723 fr. 35 (pièce 3 du bordereau de l'intimée du 19 mars 2021), 3'466 fr. étant pris en charge par l'ancien bailleur des appelants (pièce 6, p. 2, dudit bordereau). Les appelants devaient ainsi mensuellement un montant de 10'257 fr. à l'intimée. Selon la mise en demeure, ils devaient un montant de 37'563 fr. 15 pour les mois de septembre à décembre 2020 compte tenu d'une somme portée en déduction de 3'466 fr. 05.

Il résulte toutefois également du dossier que les parties ont discuté des conséquences à donner à la pandémie de coronavirus en 2020. Elles se sont mises d'accord, les appelants étant à cette occasion assistés de leur conseil, sur le fait que le loyer de mars 2020 serait payé, tandis que les loyers pour les mois d'avril, mai et juin 2020 ne devaient être versés par les appelants qu'à hauteur de 40 %, le loyer de juillet 2020 étant dû en entier (proposition transactionnelle de l'intimée, cf. pièce 13 du bordereau produit à l'appui de la requête de conciliation du 24 février 2021, proposition acceptée par le conseil des appelants par courrier du 13 août 2020, pièce 14, p. 3, dudit bordereau). Les appelants, après avoir accepté cette offre, ont expressément indiqué que la situation des paiements de loyer « devait donc être considérée comme réglée au 31 juillet 2020 » (pièce 14 précitée, p. 3). La nature définitive de ce règlement de la situation au 31 juillet 2020 a été rappelée par les appelants dans leur requête de conciliation (all. 35). Cela permet de retenir deux choses : la première est que vu l'affirmation répétée du

conseil des appelants que la situation des paiements de loyer devait être considérée comme réglée au 31 juillet 2020, une compensation ne pourrait avoir lieu que s'agissant des loyers dus après cette date, soit dès le 1^{er} août 2020. La seconde est que même lorsque les clubs de sport étaient totalement fermés selon l'affirmation des appelants (appel, p. 8), ceux-ci, assistés et alors que l'impact de la pandémie avait déjà été clairement invoqué, ont admis être débiteurs, mensuellement, de 40 % du loyer stipulé par le bail. En septembre et octobre 2020, malgré les restrictions, ils se sont estimés débiteurs, pour chacun de ces mois, des 50 % du loyer (10'257 fr. 30) mis à leur charge, soit 5'128 fr. 65 (requête de conciliation du 24 février 2021, all. 36). Leur conseil proposait d'ailleurs que sa mandante s'acquitte « vu la situation du club en raison du Covid-19 d'un demi-loyer pour les mois de novembre, décembre, janvier et février » (email du 12 octobre 2020, annexé au courrier du conseil des appelants du 26 octobre 2020, pièce 16 du bordereau relatif à la requête de conciliation du 24 février 2021, pp. 1 et 4). Pour les mois d'août à décembre 2020, les appelants admettent d'ailleurs eux-mêmes que, s'ils faisaient l'objet de restrictions plus ou moins étendues, ils pouvaient exploiter en partie les locaux commerciaux, ce qui n'était pas le cas d'avril à juin 2020. Les limitations qu'ils invoquent pour cette période étaient ainsi moindres pour cette seconde période. En effet, les appelants indiquent que de juin à octobre 2020, il existait des limitations quant au nombre de personnes par mètre carré et par groupe de quatre au maximum pour les cours collectifs, alors qu'auparavant, le club était complètement fermé. Dès le 25 octobre 2020, ils mentionnent que la pratique pour les juniors était permise sans restriction, puis qu'à partir du 4 novembre 2020, la limite d'âge était de 16 ans. Dès le 4 décembre 2020, la pratique du sport sans contact à l'intérieur était autorisée en groupe de cinq personnes au maximum et dès le 1^{er} mars 2021, les contacts étaient autorisés jusqu'à l'âge de 20 ans. Enfin, dès le 19 avril 2021, la pratique des sports de contact était autorisée pour tout le monde. Dans ces conditions et en particulier au vu de l'attitude des appelants, il n'y avait et il n'y a pas lieu de retenir, même à admettre que la situation sanitaire puisse justifier des réductions de loyer - question qui souffrira de rester ouverte ici - qu'une réduction de plus de 50 % du loyer dû puisse entrer en considération. Les appelants

restaient ainsi débiteurs, pour les mois d'août 2020 à décembre 2020, même à suivre leur théorie, d'au moins 50 % du loyer de 10'257 fr. 30, soit 25'643 fr. 25 ($10'257,30 \times 5 \times 50 \%$) au total pour ces cinq mois.

La présente procédure ne permet pas de retenir qu'un versement serait intervenu pour août 2020, la pièce 8 précitée faisant uniquement état de sommes prétendument versées à la suite de l'accord transactionnel susmentionné – qui portait sur les loyers dus jusqu'au 31 juillet 2020, ou de sommes prétendument versées pour les mois de septembre 2020 et plus tard. On ne saurait dans ces circonstances déduire un montant payé en trop par les appelants pour le mois d'août 2020. Pour la suite, ils n'ont rien payé à l'intimée. De la sorte, même en suivant la thèse des appelants et compte tenu des montants admis par eux précédemment, c'était un montant d'à tout le moins 20'514 fr. 60 (septembre à décembre 2020, $10'257,30 \times 4 \times 50 \%$) dont ils auraient dû s'acquitter sur le montant de 37'563 fr. 15, objet de la mise en demeure. Or ils ne l'ont pas fait, de sorte que la résiliation ne saurait être considérée comme portant sur une somme insignifiante et annulée pour ce motif exceptionnel. En outre, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir émis des prétentions exorbitantes, faute pour les appelants d'avoir formulé des prétentions claires, chiffrées et justifiées en temps utile. Dans ces circonstances, même invoqué clairement, le moyen d'annulation était infondé. Sa seule invocation n'empêchait ainsi pas l'application de la procédure en cas clair. Les appelants qui contestaient devoir une partie du loyer auraient au moins dû, avant d'invoquer la mauvaise foi de l'intimée au sens de l'art. 271 al. 2 CO, préciser leurs prétentions, d'une part, s'acquitter du solde, d'autre part.

4.9 Ce qui précède vaut aussi pour le grief de violation de la *clausula rebus sic stantibus* (sur cette théorie, cf. ATF 135 III 1 consid. 2.4 ; ATF 127 III 300 consid. 5b). Si cette théorie était applicable, elle n'aurait pas conduit à la suppression de tout loyer, de sorte que les appelants auraient été tenus du solde, à verser dans le délai comminatoire sous peine de résiliation. Or ils ne contestent pas n'avoir plus rien versé du tout à l'intimée.

4.10 Les appelants invoquent également « la compensation découlant des retards et problèmes de déménagement ainsi que d'installation des locaux. En outre, à ce jour, de nombreux défauts affectant l'utilisation de la chose subsistent » (appel, p. 9).

Tel que motivé, et même en prenant en considération les pièces auxquelles les appelants se réfèrent, un tel grief n'apparaît ni documenté, ni chiffré, ni crédible. On ne voit au demeurant pas que les appelants aient accepté de payer des loyers entiers, notamment en décembre 2019, janvier à mars 2020, si le loyer devait être réduit du fait de défaut de la chose, notamment lors de l'entrée dans les lieux. Comme exposé ci-dessus, le conseil des appelant a en outre déclaré le 13 août 2021 que la situation des paiements de loyer devait être considérée comme « réglée au 31 juillet 2020 » (pièce 14 précitée, p. 3). On ne voit pas dans ces circonstances que des défauts, qui auraient permis de réduire le loyer, aient encore existé, les documents auxquels se réfèrent les appelants étant tous antérieurs à cette déclaration. Le grief frise la témérité et doit être rejeté. Au demeurant, et comme pour le moyen précédent, les appelants ne quantifient aucunement la réduction à laquelle ils auraient eu droit selon eux du fait des défauts de la chose. Il est ainsi exclu, dans de telles conditions, de considérer que leur prétendue créance éteindrait complètement celle en loyer qui, si elle n'était pas totalement payée, permettait la résiliation.

4.11 Les appelants invoquent encore avoir produit des tableaux en première instance. Le premier, le titre 101, est un « Historique paiement du loyer 2020 » non daté, non signé et absolument pas documenté. Il n'a aucune valeur probante. Le second, soit la pièce 105, est un « Plan de paiement pour 2021 » préparé en mai 2021 par l'avocat-stagiaire des appelants. A lui seul, il n'a ni valeur probante ni aucune pertinence.

4.12 Au vu de ce qui précède, les griefs des appelants visant à ce que la procédure en cas clair soit déclarée irrecevable car les conditions

posées par l'art. 257 CPC n'auraient pas toutes été remplies, sont infondés.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance attaquée confirmée.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'375 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) et qui en ont déjà fait l'avance.

Les appelants devront en outre verser, solidairement entre eux, à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), compte tenu du fait que la cause est dépourvue de complexité et de l'ampleur limitée des écritures d'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'ordonnance est confirmée.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'375 fr. (mille trois cent septante-cinq francs), sont mis à la charge des appelants, Association H._____ et B._____, solidairement entre eux.

IV. Les appelants Association H._____ et B._____, solidairement entre eux, verseront à l'intimée C._____ SA la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 7 septembre 2021, est notifié en expédition complète à :

- Me Christian Bacon (pour Association H._____ et B._____),
- Me John-David Burdet (pour C._____ SA),

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

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne.

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 :