

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 octobre 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Segura, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 257d et 270 al. 2 CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.D.**_____ et **C.D.**_____,
à [...], contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 1^{er} mars 2023 par la Juge
de paix du district d'Aigle dans la cause divisant les appelants d'avec
Z._____ **SÀRL**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 1^{er} mars 2023, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix) a ordonné à B.D._____ et C.D._____ de quitter et rendre libres pour le mardi 18 avril 2023 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...] (villa individuelle) (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 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 cette décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 600 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 (V), a dit qu'en conséquence B.D._____ et C.D._____, solidairement entre eux, rembourseraient à Z._____Sàrl son avance de frais à concurrence de 600 fr. et lui verseraient, solidairement entre eux, des dépens de 1'200 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, appelée à statuer sur une requête d'expulsion en cas clairs déposée par la bailleuse Z._____Sàrl, la juge de paix a retenu que les locataires B.D._____ et C.D._____ faisaient abusivement valoir l'absence d'utilisation de la formule officielle par la bailleuse lors de la conclusion du bail et partant, qu'ils se prévalaient en vain de la nullité du loyer initial. Le montant à verser afin d'éviter une résiliation du loyer paraissait en outre suffisamment déterminable et, dès lors, l'avis comminatoire était à tout le moins valable quant aux loyers des mois de juillet et août 2022, B.D._____ et C.D._____ n'ayant pas contesté que ces loyers étaient impayés et exigibles. L'autorité de première instance a par ailleurs relevé qu'il ressortait clairement de la requête de Z._____Sàrl que celle-ci fondait ses conclusions sur la résiliation pour

défaut de paiement du loyer et que la résiliation était donc valable. En présence d'un cas clair, l'expulsion devait être ordonnée.

B. **a)** Par acte du 13 mars 2023, B.D._____ et C.D._____ (ci-après : les appelants) ont formé appel contre l'ordonnance précitée et ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête déposée le 8 décembre 2022 par Z._____Sàrl (ci-après : l'intimée) soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de leur appel, ils ont déposé quatre pièces sous bordereau.

b) L'intimée n'a pas été invitée à déposer une réponse.

c) Le 11 avril 2023, l'intimée a requis le retrait de l'effet suspensif inhérent à l'appel et, partant, l'exécution anticipée de l'ordonnance.

d) Le 12 avril 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a rejeté cette requête d'exécution anticipée, respectivement de retrait de l'effet suspensif.

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 contrat de bail à loyer du 26 septembre 2012, l'intimée a remis à bail aux appelants une villa individuelle sise [...], à [...]. Le loyer mensuel était de 3'330 fr., charges par 480 fr. comprises. Le bail a débuté le 1^{er} octobre 2012, pour une année, avec reconduction tacite pour une durée indéterminée, sauf résiliation six mois à l'avance pour la fin d'un mois.

2. a) Par plis A Plus (A+) du 31 août 2022, reçus le 1^{er} septembre 2022 par les appelants, l'intimée leur a signifié que seuls cinq loyers avaient été payés depuis le début de l'année 2022, pour un montant total de 14'250 fr., alors que huit loyers étaient échus. L'intimée a dès lors mis les appelants en demeure de lui verser les trois loyers restés impayés, soit 8'550 fr., en précisant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié.

b) Les appelants n'ont pas procédé au paiement dans le délai imparti.

3. Par courrier du 19 octobre 2022, l'intimée a résilié le bail pour le 30 novembre 2022.

4. a) Le 8 décembre 2022, l'intimée a introduit une requête d'expulsion en cas clairs devant la juge de paix et a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les appelants soient condamnés à évacuer la parcelle n° [...] d[...] et en particulier la villa que celle-ci accueille, sise [...], soit de libérer les lieux de tout bien et de toute personne et de lui remettre les clés, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) (I), que, faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, ordre soit donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution des mesures correspondant à la conclusion précédente, sur simple présentation de la décision à intervenir, les appelants étant avisés que ces agents procéderaient au besoin à l'ouverture forcée des locaux (II), et que les appelants soient reconnus débiteurs solidairement entre eux et condamnés à lui verser le premier de chaque mois la somme de 2'850 fr., acompte de charges de 480 fr. en sus dès le 1^{er} décembre 2022 et jusqu'à la date de libération des locaux, avec intérêt à 5 % l'an dès le lendemain de chaque échéance mensuelle (III).

b) Dans leur procédé écrit du 1^{er} février 2023, les appelants ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité,

subsidiairement au rejet de la requête d'expulsion en cas clairs de l'intimée.

5. Le 7 février 2023, une audience a eu lieu par-devant la juge de paix, en présence de l'appelant, de son conseil et du conseil de l'intimée.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, 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). Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée ; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire selon l'art. 271a al. 1 let. e CO (Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), la valeur correspondra en principe au montant du loyer pendant trois ans (ATF 144 III 346 précité consid. 1.2.2.2 et 1.2.3.3).

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 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, les appelants soutiennent non seulement que le cas n'est pas clair mais contestent également la résiliation du bail qu'ils considèrent comme nulle. Compte tenu d'un loyer mensuel brut de 3'330 fr., acompte de charges par 480 fr. compris, la valeur litigieuse, correspondant à l'équivalent de trois ans de loyers selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, interjeté en temps utile contre une décision finale de première instance par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, écrit et motivé, est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou pseudo-*nova* ; *unechte Noven*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la

première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de trente jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, 229 al. 1 et 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c, 247 al. 2 let. a et 229 al. 3 CPC, cette dernière disposition n'étant pas applicable en appel ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2, SJ 2013 I 94) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3, SJ 2016 I 429). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2 ; CACI 25 septembre 2023/388).

En ce qui concerne les vrais *nova* (*echte Noven*), le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui a succombé en première instance et a vu sa requête déclarée irrecevable ne peut pas produire en appel des pièces nouvelles, même s'il ne lui était pas possible de les produire devant le premier juge. Il lui est en revanche loisible d'introduire une nouvelle fois sa requête en cas clairs devant le premier juge (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 septembre 2023/388 précité ; cf. également Bohnet, Cas clair et *novas* en appel : à la recherche d'un nouvel équilibre (arrêt 4A_470/2022), *in* Newsletter Bail.ch, mars 2023, p. 2).

Cette interdiction ne saurait concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la partie locataire qui a été atraite en première instance, par la requête en cas clairs de la partie bailleresse (TF

4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; CACI 25 septembre 2023/388 précité). En effet, le défendeur ne pourra pas faire valoir les *nova* et *pseudo-nova* dans une nouvelle procédure, puisque si le cas est clair sur la base de l'état de fait recueilli en première instance, le prononcé est revêtu de l'autorité de la chose jugée une fois entré en force. Il est donc juste d'admettre pour lui les *nova* et *pseudo-nova* en appel, aux conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC (Bohnet, *op. cit.*, p. 3).

2.2.2 Outre des pièces de forme (n^{os} 1 et 2), les appelants produisent deux pièces (n^{os} 3 et 4) dans le cadre de leur appel.

Il se pose donc la question de la recevabilité de ces dernières pièces, la jurisprudence ayant admis que la partie requise peut se prévaloir de l'art. 317 al. 1 CPC (cf. consid. 2.2 *supra*). Cela étant, il peut d'emblée être relevé que la première pièce (n^o 3) produite par les appelants, soit la requête en contestation du loyer initial déposée par leur conseil le 9 mars 2023 devant la Préfecture du district d'Aigle (en l'occurrence, selon les conclusions de cette requête, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer) n'est pas pertinente pour juger de la présente cause. En outre, la seconde pièce (n^o 4), soit un courrier du 23 septembre 2022 adressé par l'appelant, au nom de l'intimée, à [...], administratrice officielle de la succession de feu [...] – propriétaire de parts sociales de l'intimée –, est irrecevable. En effet, celle-ci est antérieure à la fin de la procédure devant l'autorité précédente, et en particulier à l'audience du 7 février 2023. Elle a trait à la contestation des montants dont le paiement était exigé dans l'avis comminatoire du 31 août 2022. Or, cet aspect a été non seulement allégué, mais également traité dans le cadre de la procédure de première instance. Les appelants devaient en conséquence produire toute pièce et fournir toute explication qui leur paraissait nécessaire à ce moment-là. Ils n'exposent au demeurant pas pour quelle raison ils n'auraient pas pu introduire cette pièce devant l'autorité de première instance, contrairement aux exigences fixées par l'art. 317 al. 1 CPC.

3.

3.1 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 25 septembre 2023/388 précité consid. 3.1.2 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

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 (TF 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). 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 (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1).

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. 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 (ATF 144 III 462 précité

consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2).

3.2 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 (ATF 141 III 262 consid. 3.2, SJ 2016 I 8). 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 précité consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 précité consid. 3.2 *in fine*).

3.3 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions

cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement impartit au locataire par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1).

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 légale, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.3.5 p. 879).

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 140 III 244 consid. 5.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; Lachat, *op. cit.*, n. 2.2.4 p. 875 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les réf. citées).

Il incombe à la partie qui prétend que son obligation a été exécutée de prouver cette exécution, notamment par paiement (ATF 148 III 105 consid. 3.3.1 ; ATF 139 III 7 consid. 2.2, SJ 2013 I 181 ; ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 618 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 ; CACI 19 janvier 2023/17).

3.4 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, SJ 2015 I 81 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultima 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.*, note infrapaginale n. 109 p. 881, 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, JdT 1995 I 155 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; 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 précité consid. 1 et les réf. citées ; TF 4A_550/2020 précité consid. 8.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 5.1 ; TF 4A_571/2018 du 14 janvier 2019 consid. 9).

4.

4.1 Les appelants contestent que l'invocation du vice tiré de l'absence de formule officielle constitue un abus de droit. En conséquence, à leur sens, la juge de paix aurait dû considérer que le cas n'était pas clair, la clause du bail relative au loyer étant nulle, et qu'ils ne pouvaient ainsi pas être mis en demeure avant la fixation judiciaire du loyer.

4.2

4.2.1 Le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme (TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022, consid. 3.1 ; TF 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2. ; TF 4A_374/2012 du 6 novembre 2012 consid. 4). Selon l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (al. 2 let. a). Aux termes de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le Canton de Vaud a fait usage de cette faculté (art. 1 ss LFOCL [loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire ; BLV 221.315]). Il n'est pas contesté que l'usage d'une telle formule ait été nécessaire dans le cas d'espèce.

Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire ou que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y a pas été motivée, ce vice n'entraîne pas la nullité du contrat de bail dans son entier, mais seulement la nullité du loyer fixé (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1, SJ 2015 I 229 qui se réfère à l'arrêt de principe ATF 120 II 341, JdT 1995 I 382, SJ 1995 341 ; TF 4A_302/2021 du 28 janvier 2022 consid. 4.1.1 non publié *in* ATF 148 III 63). Le locataire peut alors faire fixer par le juge le « juste loyer » (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.1 et 3.2.2 ; Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 3.4.1 p. 493)

Lorsque la fixation du loyer initial est ainsi nulle, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO)

(ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.3 ; TF 4A_552/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1 ; TF 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.4).

4.2.2 La jurisprudence a régulièrement rappelé que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit, l'institution juridique étant alors utilisée de façon contraire à son but (cf. ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4 et les réf. citées ; ATF 138 III 401 consid. 2.4, JdT 2015 II 267 ; ATF 137 III 547 consid. 2.3, JdT 2012 II 187 ; TF 4A_552/2020 précité consid. 3.2 et les réf. citées).

4.3 En l'espèce, les appelants font état qu'ils n'étaient pas conscients de l'exigence d'une formule officielle lors de la conclusion du bail. Ils auraient ainsi invoqué le moyen dès qu'ils en auraient eu conscience, soit après consultation de leur nouveau conseil.

Les appelants perdent toutefois de vue que la jurisprudence exclut clairement la possibilité d'invoquer ce moyen dans le cadre d'une procédure fondée sur l'art. 257d CO, celui-ci ne visant alors pas à obtenir la réduction du loyer mais à justifier son non-versement, tel que l'a d'ailleurs relevé l'autorité de première instance. L'admission de ce moyen reviendrait à permettre au locataire défaillant dans le paiement du loyer de bénéficier à titre gratuit du bien concerné (cf. ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4 ; TF 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c). L'institution juridique serait alors utilisée de façon contraire à son but, ce qui n'est pas acceptable.

Le grief doit donc être écarté.

5.

5.1 Les appelants se prévalent encore d'une erreur dans l'avis comminatoire, le montant de l'arriéré étant trop élevé.

5.2 L'avis comminatoire doit indiquer le montant de l'arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable. Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1 ; TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire. En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_429/2022 précité consid. 3.1 ; TF 4A_550/2020 précité consid. 7.2 ; TF 4A_436/2018 précité consid. 4.1).

5.3 En l'espèce, la décision dont est appel retient que l'avis comminatoire du 31 août 2022 indiquait que trois loyers étaient impayés pour l'année 2022 et mettait les appelants en demeure de verser la somme de 8'550 francs. Ces derniers allèguent, comme ils l'ont fait en première instance, que l'avis serait imprécis dans la mesure où ce n'est pas trois mais deux loyers qui étaient dus lors de sa notification. Ils se prévalent en outre du courrier du 23 septembre 2022 pour exposer qu'ils ont contesté le nombre de loyers échus. Cette pièce est toutefois irrecevable comme on l'a vu plus haut (cf. consid. 2.2.2 *supra*). Au demeurant, il importe *in casu* peu de déterminer si les appelants ont correctement contesté le montant dû auprès de l'intimée. En effet, l'avis comminatoire expose clairement les montants dus et le nombre de loyers échus. Les appelants étaient dès lors en mesure de se déterminer sur les montants requis et de les contester au besoin, ce qu'ils ont d'ailleurs fait.

Il n'est dès lors pas contestable que l'avis litigieux était suffisamment précis, au regard des critères évoqués plus haut (cf. consid. 5.2 *supra*).

Les appelants plaident encore qu'il convenait de trancher le nombre de loyers dus (deux ou trois), au regard de leur contestation. On relèvera que la juge de paix a statué sur ce point et a retenu que l'acquiescement du loyer du mois de juin 2022 pouvait rester indécis dans la mesure où l'avis était valable quant aux créances liées aux loyers des mois de juillet et août 2022. On ne peut que confirmer cette appréciation.

En définitive, l'avis du 31 août 2022 était suffisamment précis et les appelants pouvaient déterminer qu'ils devaient à tout le moins verser deux mois de loyer pour répondre à la commination.

Au vu de ce qui précède, ce grief doit donc également être rejeté.

6.

6.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de la procédure de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

6.2 Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité de première instance pour qu'elle fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 1 et 3 ainsi que 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, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

6.4 L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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.** La cause est renvoyée à la Juge de paix du district d'Aigle pour qu'elle fixe aux appelants B.D._____ et C.D._____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...], à [...].
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants B.D._____ et C.D._____, solidairement entre eux.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Alain Sauter (pour B.D._____ et C.D._____),
- Me Alexandre Bernel (pour Z._____Sàrl),

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

- Madame 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 :