

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 avril 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Stoudmann et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Ayer

Art. 257d al. 1 et 2 CO ; art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N._____ SA**, à [...],
requérante, contre la décision rendue le 19 février 2024 par la Juge de
paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelante d'avec
K._____ SÀRL, B._____, tous deux à [...], et **X._____**, à [...],
intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 19 février 2024, adressée aux parties pour notification le 5 mars 2024, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clairs déposée le 1^{er} novembre 2023 par la bailleresse N. _____ SA contre les locataires K. _____ Sàrl, B. _____ et X. _____ (I), a arrêté les frais judiciaires à 780 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (II), a mis ces frais judiciaires à la charge de cette dernière (III), a dit que la partie bailleresse verserait aux locataires K. _____ Sàrl et B. _____, solidairement entre eux, la somme de 3'500 fr. à titre de dépens (IV), a dit qu'il n'était pas alloué de dépens au locataire X. _____ (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, après avoir constaté l'existence d'un contrat de bail à loyer au sens des art. 253ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), la conformité des avis comminatoires aux réquisits de l'art. 257d CO et l'absence de paiement des loyers dus à hauteur de 18'200 fr., dans le délai imparti de 30 jours, la première juge a relevé qu'aucun des locataire n'avait retiré tant les avis comminatoires que les avis de résiliation qui leur avaient été notifiés par plis recommandés. Elle a considéré que la situation juridique relative à la notification desdits avis n'était pas claire et partant la validité du congé également, dès lors, d'une part, qu'on pouvait se demander si les locataires devaient s'attendre à cette notification compte tenu de la procédure en annulation de congé qu'ils avaient ouverte devant l'autorité de conciliation et qui avait été suspendue pour permettre des pourparlers, et, d'autre part, que lesdits avis n'avaient pas été adressés au conseil des locataires qui avaient élu domicile en l'étude de celui-ci et alors que la bailleresse avait connaissance depuis longtemps de la constitution de ce mandataire avec qui de nombreux échanges étaient intervenus. En outre, la première juge a considéré que les locataires avaient invoqué en temps utile la compensation avec le

dommage consécutif aux défauts de la chose loué. A cet égard, elle a relevé que si les locataires n'avaient pas eu la possibilité de faire valoir la compensation dans le délai comminatoire, cette situation était imputable à la bailleresse qui n'avait pas adressé les avis comminatoires au conseil des locataires, lequel n'avait pas pu respecter le délai. Elle a par ailleurs considéré que les locataires avaient indiqué ne pas avoir pu exploiter les locaux durant plusieurs semaines et que se posait la question de la bonne foi de la bailleresse, ce qui excluait l'application de la procédure en cas clairs. La première juge a relevé qu'une convention avait été signée les 1^{er} et 9 septembre 2022 et qu'une indemnité avait été accordée par la bailleresse aux locataires ensuite de différents problèmes d'odeurs et de dégâts des eaux survenus jusque-là. Les problèmes ayant perduré, ce dont la bailleresse avait connaissance en raison des plaintes régulières de ses locataires, il n'apparaissait pas non plus invraisemblable qu'un impact négatif sur l'exploitation de leur restaurant leur ait causé un dommage. Il a ainsi été retenu que le dommage invoqué en compensation par les locataires n'était pas dépourvu de vraisemblance. La première juge a donc considéré que la requête déposée le 1^{er} novembre 2023 par la bailleresse était irrecevable, les conditions requises par l'art. 257 CPC n'étant pas réalisées.

B. **a)** Par acte déposé le 18 mars 2024, N._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de cette décision, concluant en substance, principalement, à l'admission de sa requête en cas clairs, à la confirmation de la validité de la résiliation de bail notifiée le 26 septembre 2023 aux locataires K._____ Sàrl, B._____ et X._____ (ci-après : les intimés), à la confirmation de l'échéance du bail au 31 octobre 2023 et au prononcé de l'expulsion des intimés, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation de la décision entreprise.

b) Le 23 mai 2024, les intimés ont déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, et ont produit une pièce.

c) Le 30 mai 2024, l'appelante a déposé une réplique spontanée, comportant des *nova*, et a maintenu les conclusions prises dans son appel. A l'appui de son acte, elle a produit huit pièces sous bordereau.

d) Le 6 juin 2024, X. _____ a été invité à se déterminer sur l'appel. Ce pli n'a pas été réclamé et X. _____ n'a pas procédé dans le délai imparti.

e) Les intimés ont déposé des déterminations spontanées le 17 juin 2024.

f) Par avis du 4 juillet 2024, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

g) Par courrier du 16 juillet 2024, les intimés ont déposé des *nova* ainsi que des pièces sous bordereau.

h) Faisant suite à un courrier de l'appelante du 17 décembre 2024, le juge délégué l'a informée que, compte tenu de la clôture de l'instruction, cette écriture ne serait pas versée au dossier.

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

1. Les parties sont liées par un contrat de bail signé le 15 décembre 2020, lequel porte sur des locaux commerciaux d'environ 456 m² sis [...] à [...], destinés à l'exploitation d'un restaurant-bar, dont le loyer mensuel était échelonné de la manière suivante :

« [...] »

6.1 *Le présent contrat est un bail échelonné qui se divise comme suit :*

Dès le 1^{er} mars 2021, le loyer sera de CHF 8'000.- + 1'100.- de charges, soit CHF 9'100.- (voir article 6.2)

Dès le 1^{er} juin 2022, le loyer sera de CHF 10'000.- + 1'100.- de charges, soit CHF 11'100.-

Dès le 1^{er} juin 2024, le loyer sera de CHF 12'100.- + 1'110.- de charges, soit CHF 13'100.-

6.2 *Afin d'aider le locataire dans le démarrage de son activité, le bailleur lui accorde une réduction de loyer, sur le loyer net, de Fr. 5'500.- et cela jusqu'au 31 mai 2021 [...] ».*

2. a) Par courrier recommandé du 25 avril 2022, l'appelante a, par l'intermédiaire de la gérance D. _____ SA (ci-après : la gérance), adressé un avis comminatoire aux intimés pour les arriérés de loyer des mois d'octobre 2021 à avril 2022. Ledit courrier a mis en demeure les intimés de s'acquitter, dans un délai de trente jours, d'un montant total de 22'700 fr., faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement, conformément à l'art. 257d CO.

b) Par courriers des 23 et 25 mai 2022, les intimés K. _____ Sàrl et B. _____ ont, par l'intermédiaire de leur conseil, demandé à la gérance de surseoir à la mise en demeure du 25 avril 2022, afin d'envisager des pourparlers transactionnels. Ils ont en outre invoqué expressément la compensation entre le montant objet de la mise en demeure et le dommage dont ils se prévalaient, qui n'était – selon eux et après une première estimation sommaire – pas inférieur à 200'000 francs.

c) Par courrier recommandé du 7 juin 2022, l'appelante a, par l'intermédiaire de sa gérance, signifié aux intimés que le contrat de bail relatif aux locaux litigieux était résilié pour le 31 juillet 2022.

3. a) Le 7 juillet 2022, les intimés K. _____ Sàrl et B. _____ ont déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) concluant à la nullité, subsidiairement à

l'annulation de la résiliation du 7 juin 2022 pour le 31 juillet 2022. A l'appui de leur requête, ils ont expliqué que, dès le début du bail, des odeurs nauséabondes étaient apparues de manière récurrente dans l'immeuble, ainsi que divers dégâts d'eau en raison de la vétusté des canalisations, ce qui avait gravement entravé leur activité commerciale. Ils ont précisé avoir subi un dommage qui pouvait être chiffré au minimum à 140'000 fr., l'établissement ayant dû être fermé durant près d'un mois à la demande de l'appelante pour effectuer les travaux nécessaires.

b) Le 18 juillet 2022 et compte tenu des pourparlers ayant cours entre les parties, la Commission de conciliation a accepté de suspendre la cause jusqu'au 30 septembre 2022.

c) Ces pourparlers ont abouti à la signature d'une convention le 1^{er} septembre 2022 par les intimés K. _____ Sàrl et B. _____ et le 9 septembre 2022 par l'appelante - l'intimé X. _____ n'ayant pas participé à la procédure eu égard à sa déclaration de rompre ses engagements envers ses colocataires - dont le contenu est le suivant :

« **Article I**

A la suite des différents problèmes d'odeurs et de dégâts d'eau rencontrés dans les locaux, le bailleur accorde une indemnité, à bien plaisir et pour solde de tout compte, de 68.75% sur les loyers du 1er juin 2021 au 1er juin 2022, soit au total CHF 66'000. Les charges restent dues.

Sont compris dans l'indemnité :

- la consommation d'électricité suite à la pause du déshumidificateur du 23 juillet au 30 août 2021.*
- les 28 jours de fermeture suivants :*
 - o du 19 au 27 juillet 2021 ; 9 jours.*
 - o du 12 au 31 décembre 2021 ; 19 jours en tenant compte des jours de fermeture du restaurant.*

Article II

Les parties conviennent que la résiliation de bail est suspendue jusqu'au 31 mars 2023. Si les loyers sont régulièrement acquittés dans l'intervalle, elle sera purement et simplement retirée et le bail se poursuivra aux mêmes conditions.

Il est précisé qu'un avenant sera cas échéant établi à cette date, afin de sortir X. _____ du bail, qui sera au besoin remplacé par un autre garant.

Article III

Les parties conviennent que le solde de loyer dû après réduction de loyer en raison des divers défauts survenus à ce jour dans l'objet loué se porte à CHF 40'700, valeur au 30 septembre 2022.

Ce montant sera versé dans les 3 jours dès la signature de la présente convention.

A défaut de paiement du montant précité, la résiliation sera maintenue, la convention sera caduque, chaque partie reprenant sa liberté d'action.

Article IV

Les parties conviennent de reporter les clauses d'échelonnement comme suit :

Le loyer mensuel net est fixé à 3'600.-- jusqu'au 31 décembre 2022. Dès le 1^{er} janvier 2023, le loyer mensuel net se portera à CHF 8'000.--

Dès le 1^{er} juin 2024, le loyer mensuel net se portera à CHF 10'000.--

Dès le 1^{er} juin 2025, le loyer mensuel net se portera à CHF 12'000.--

Article V

La bailleuse confirme que le sinistre a été annoncé à son assurance. Elle communiquera le numéro de sinistre à K. _____ Sàrl et B. _____ et transmettra le tableau établi s'agissant de la

perte d'exploitation à l'assurance et autorise les locataires à prendre contact avec celle-ci au besoin.

Si l'assurance entre en matière la bailleresse s'engage à verser l'entier de l'indemnité qu'elle recevra [recte : à] K._____ Sàrl et B._____. Dans le cas où l'assurance ne devrait pas verser d'indemnité, ceux-ci renoncent à se retourner contre la bailleresse et à lui réclamer une indemnité supplémentaire à la réduction de loyer convenue dans le cadre de la présente convention et/ou à formuler toute autre prétention, s'agissant des défauts survenus à ce jour.

N° de sinistre [...] suite dégâts des eaux : 337668/21

N° de sinistre [...] suite odeurs : 4233151/21

Article VI

La bailleresse entreprendra encore les travaux suivants pour remettre en état l'objet loué, notamment au niveau -1 : (sol, tuyauterie et plafond).

Article VII

Si un repreneur susceptible de fournir les garanties nécessaires devait être intéressé par l'objet loué, même avant le 31 mars 2023, la bailleresse ne s'opposera pas au transfert de bail, aux conditions légales.

Article VIII

La présente convention sera soumise à la ratification de l'autorité de conciliation, dans le cadre du dossier ouvert sous numéro de référence [...]. Les parties sollicitent la suspension de la cause jusqu'au 31 mars 2023. En cas de bonne exécution de la convention conformément au chiffre I ci-dessus, le congé sera retiré et la cause deviendra sans objet.

Chaque partie supporte ces propres frais et honoraires.

Article IX

Pour le surplus, le bail conclu entre les parties le 10 décembre 2020 se poursuit aux mêmes conditions ».

d) Le 13 septembre 2022, la Commission de conciliation a accepté de prolonger la suspension de la cause jusqu'au 31 mars 2023.

4. a) Le 23 novembre 2022, l'intimé B._____ a informé la gérance que des odeurs d'égouts étaient réapparues dans les locaux.

b) A la demande de la bailleuse, l'entreprise P._____ SA est intervenue entre les mois d'octobre et décembre 2022 pour résoudre le problème.

c) Par courrier du 11 janvier 2023, le conseil des intimés a informé la gérance de la réapparition des odeurs d'égouts dans le restaurant, ce qui entravait gravement l'exploitation des locaux. Un délai au 26 janvier 2023 a ainsi été imparti à l'appelante pour procéder aux mesures de réparation nécessaires, faute de quoi les futurs loyers seraient consignés.

d) Le 18 janvier 2023, le conseil de l'appelante a répondu qu'un test « fumée » avait été réalisé le 21 décembre 2022 et qu'une inétanchéité avait été constatée sur la canalisation, la réparation ayant été immédiatement effectuée. Il a relevé que, pour l'appelante, le problème avait donc été résolu. Il a ajouté que, s'agissant du délai imparti au 26 janvier 2023, il faudrait beaucoup plus de temps pour investiguer et déceler la cause, puis la solutionner, s'il y avait un problème qui persistait, au vu de l'historique du dossier et de tout ce qui avait été déjà entrepris par l'appelante. Le conseil de l'appelante a enfin souligné que les loyers devaient être régulièrement payés, les conditions d'une consignation n'étant pas réunies.

e) Par courrier du 23 janvier 2023, le conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante que les odeurs étaient toujours présentes et qu'une nouvelle fuite d'eau était récemment apparue. Il a ajouté que les intimés étaient disposés à leur impartir un délai au 24 février 2023 pour traiter cette problématique, faute de quoi les futurs loyers seraient bien consignés.

f) Par courrier du 31 janvier 2023, le conseil de l'appelante a contesté l'existence d'une nouvelle fuite d'eau, expliquant que, selon l'entreprise P. _____ SA, cette eau résiduelle provenait du lavage à grande eau du sol ou de certains appareils, le problème venant donc du comportement des intimés et n'était ainsi pas constitutif d'un défaut de la chose louée.

g) Le 21 février 2023, le conseil de l'appelante a écrit au conseil des intimés que le problème d'odeurs était considéré comme réglé et qu'il y n'y avait pas de raison valable de consigner le loyer, dans la mesure où cela faisait plus de trois semaines que les intimés n'avaient plus évoqué ledit problème. Il a ajouté qu'afin de terminer les travaux entrepris, l'appelante devait intervenir sur une grille du sol au niveau -2 et que, pour ce faire, les intimés devaient enlever les revêtements de sol à leurs frais. Il a en outre précisé qu'un nouveau test « fumée » avait été réalisé le février 2023 et qu'une inétanchéité apparaissait au niveau de l'installation de la plonge et de la tireuse à bière, mettant ainsi les intimés en demeure d'entreprendre les travaux nécessaires d'ici la fin du mois de mars 2023.

h) N'ayant pas reçu de réponse à son courrier du 21 février 2023, le conseil de l'appelante a réécrit le 22 mars 2023 au conseil des intimés, indiquant partir de l'idée que le problème d'odeurs était définitivement réglé, vu l'absence de nouvelle plainte à cet égard depuis la fin du mois de janvier 2023. Il a ajouté que l'appelante proposait de réaliser les travaux mentionnés dans son précédent courrier lors de la fermeture estivale de l'établissement.

i) Par courrier du 31 mars 2023, le conseil des intimés a indiqué que ces derniers contestaient être responsables du ruissellement d'eau, expliquant ne pas effectuer de lavage à grande eau. Il a en outre relevé que la problématique d'odeurs persistait, joignant un courriel reçu le 9 mars 2023 d'un prestataire des intimés précisant notamment que « *[ses] clients se plaign[ai]ent de l'odeur de la salle du bas* », que « *malgré l'utilisation de désodorisant l'odeur d'égout nauséabonde persist[ait] et gên[ait] [ses] participants* » et que « *cela fai[sait] maintenant plusieurs éditions que ce problème persist[ait] et n'évolu[ait] pas malgré de nombreuses remarques à ce sujet* ». Il a néanmoins expliqué que les intimés souhaitaient poursuivre des discussions amiables et suggéré ainsi que les parties se rencontrent sur place au mois d'avril 2023, afin de discuter d'une solution.

j) Le 4 avril 2023, la Commission de conciliation a accepté, à la demande des intimés, de prolonger la suspension de la cause jusqu'au 31 mai 2023.

k) Le 11 avril 2023, le conseil de l'appelante a répondu au courrier du 31 mars des intimés en s'étonnant de la réapparition du prétendu problème d'odeurs, lequel n'avait pas été signalé immédiatement après le courriel du 9 mars 2023. Il a ajouté que les intimés n'avaient pas répondu à la demande de l'appelante qui voulait terminer les travaux entrepris en intervenant sur une grille de sol au niveau -2. S'agissant des écoulements, il a rappelé que, selon l'entreprise P._____ SA, ceux-ci-ci étaient dus à des infiltrations d'eau superficielles qui ruisselaient sur le pourtour de la conduite d'écoulement et ressortaient au plafond du niveau -1. Il a indiqué ne pas voir la pertinence d'une rencontre sur place sauf pour discuter de la fin du bail.

l) Les locataires n'ayant pas donné suite à la correspondance précitée, le conseil de l'appelante leur a indiqué, par courrier du 5 mai 2023, que le problème d'odeurs était considéré comme définitivement réglé. Il a ajouté rester dans l'attente de nouvelles concernant les travaux

que l'appelante souhaitait pouvoir terminer sur la grille du sol au niveau - 2.

5. a) Le 30 mai 2023, une séance s'est tenue dans les locaux loués en présence de toutes les parties.

b) A la demande des intimés, la Commission de conciliation a accepté, le 5 juin 2023, de prolonger la suspension de la cause jusqu'au 30 août 2023.

c) A la suite de la séance du 30 mai 2023, l'appelante a entrepris de nouveaux travaux d'assainissement des canalisations des locaux au niveau -2. Ces travaux se sont déroulés entre le 26 juin et le 17 juillet 2023.

d) Par échanges de courriels du 13 juillet 2023, les intimés ont informé la gérance que, durant les travaux, des souris se promenaient dans le restaurant. La gérance a répondu qu'elle avait mandaté une société pour résoudre ce problème. Les intimés ont ensuite relevé qu'il était impossible pour eux de travailler dans de telles conditions, ajoutant déjà subir les préjudices des deux autres étages fermés, et être obligés de fermer le dernier étage à cause des souris. Une entreprise de nettoyage est intervenue le 18 juillet 2023, puis une nouvelle fois durant la semaine du 24 juillet 2023, dès lors que les travaux avaient provoqué beaucoup de poussière.

6. a) Par courriers recommandés du 9 août 2023, l'appelante a, par l'intermédiaire de sa gérance, adressé un avis comminatoire pour les arriérés de loyer des mois de juillet et août 2023 aux trois intimés, à l'adresse des locaux litigieux, à l'intimé X. _____ à son adresse privée et à l'adresse des locaux litigieux, ainsi qu'à l'intimé B. _____ à son adresse privée et à l'adresse des locaux litigieux. Ces avis ont mis en demeure les intimés de s'acquitter, dans un délai de trente jours, du montant total de 18'200 fr., et les a informés qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

b) Ces cinq courriers recommandés n'ont pas été retirés par les intimés et ont été retournés à la gérance.

7. a) Le 29 août 2023, le conseil des intimés a sollicité auprès de la Commission de conciliation une prolongation de la suspension de la cause jusqu'au 31 octobre 2023, ce qui a été accepté.

b) Le même jour, le conseil des intimés a adressé un courrier au conseil de l'appelante lui indiquant que, depuis les derniers travaux entrepris, les odeurs n'étaient pas réapparues, relevant qu'il convenait toutefois d'attendre la période hivernale pour s'assurer que la problématique était réglée. Il a ajouté que de nombreux dégâts avaient été causés durant lesdits travaux, précisant que la télévision avait été cassée à cause de la poussière, que la peinture et le papier-peint avaient été abîmés et même arrachés à certains endroits et que des câbles électriques avaient été endommagés. Il a relevé que l'exploitation des locaux n'avait pas été possible pendant plusieurs semaines, ce qui avait causé un dommage considérable aux locataires. Il a par ailleurs expliqué que ces derniers avaient rencontré le responsable des sinistres auprès de l'assurance K._____ qui leur avait indiqué n'être absolument pas au courant de la situation, alors que l'appelante s'était engagée, dans le cadre de la convention signée les 1^{er} et 9 septembre 2022, à signaler la problématique à cette assurance. Le conseil des intimés a invité l'appelante à lui proposer quelques dates pour une nouvelle séance.

c) Par courrier du 6 septembre 2023, le conseil de l'appelante a répondu au conseil des intimés que des entreprises allaient être mandatées pour la remise en état des défauts consécutifs aux travaux, relevant néanmoins que ces derniers n'avaient jamais été signalés auparavant. Il a en outre affirmé que l'appelante avait fait le nécessaire auprès de la K._____.

d) Le 7 septembre 2023, le conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante que celle-ci ne pouvait pas ignorer la situation, puisqu'elle avait elle-même procédé aux travaux.

e) Par courrier du 15 septembre 2023, le conseil de l'appelante a répondu que le fait d'entreprendre des travaux ne signifiait aucunement qu'on pouvait deviner qu'il y avait des défauts en résultant. Il a en outre relevé qu'aucun des défauts invoqués n'avait empêché l'exploitation des locaux. Il a enfin précisé que trois entreprises avaient été mandatées pour procéder aux réparations.

f) Le 22 septembre 2023, le conseil des intimés a indiqué qu'il convenait que les parties parviennent à trouver une solution concertée et qu'il serait à cet effet utile de mettre sur pied une nouvelle séance de discussion, demandant ainsi à l'appelante de lui proposer quelques dates pour ce faire.

8. a) Les intimés ne se sont jamais acquittés des loyers dus pour les mois de juillet et août 2023, faisant l'objet des mises en demeure du 9 août 2023.

b) Faute de paiement dans le délai comminatoire imparti le 9 août 2023 aux intimés, l'appelante leur a signifié, par cinq avis recommandés du 26 septembre 2023, adressés de la même manière que les mises en demeure du 9 août 2023, que le contrat de bail était résilié pour le 31 octobre 2023.

c) Ces cinq courriers recommandés n'ont pas été réclamés par les intimés et ont été retournés à l'expéditeur.

9. a) Le 18 octobre 2023, l'intimé B. _____ a adressé un courriel à la gérance, l'informant du retour des odeurs. Le lendemain, la gérance lui a répondu qu'un sanitaire allait passer.

b) Une nouvelle rencontre entre les parties a eu lieu le 24 octobre 2023 dans les locaux.

c) Par courrier du jour-même, le conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante que ses mandants avaient reçu, quelques heures après la séance, un courrier daté de la veille évoquant une résiliation extraordinaire du bail en raison d'un défaut de paiement du loyer et fixant un état des lieux de sortie le 31 octobre 2023. Il a relevé que les intimés n'avaient reçu aucune correspondance à ce sujet durant l'été. Il a ajouté que ses clients invoquaient formellement la compensation, en lien avec les loyers qui n'auraient pas été acquittés durant l'été, rappelant que l'exploitation du restaurant n'avait pas été possible en raison des travaux liés au défaut d'odeurs qui leur avaient causé un dommage supplémentaire, qui pouvait d'ores et déjà être chiffré à un montant qui n'était pas inférieur à 200'000 francs.

d) Par courriel du 27 octobre 2023, l'intimé B._____ a indiqué à la gérance que les odeurs étaient à nouveau présentes et très fortes.

e) Le 31 octobre 2023, le conseil des intimés a fait suite à son courrier du 24 octobre 2023 et a requis de l'appelante qu'elle prenne position. Il a en outre estimé que le congé était nul et indiqué que les intimés ne restitueraient pas les locaux le 31 octobre 2023.

f) A la demande des intimés, la Commission de conciliation a accepté, le 1^{er} novembre 2023, de prolonger la suspension de la cause jusqu'au 30 novembre 2023.

10. a) Les intimés ne se sont jamais acquittés des loyers dus pour les mois de septembre et octobre 2023.

b) Les intimés n'ont jamais procédé à la consignation de leur loyer.

11. Le 1^{er} novembre 2023, l'appelante a déposé une requête d'expulsion en cas clairs auprès de la juge de paix et a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« *- I -*

Dire que la résiliation de bail à loyer, notifiée à K._____ Sàrl, B._____ et X._____, portant sur le local commercial/restaurant de 456 m2 environ répartis sur trois étages dans l'immeuble sis [...], [...] le 26 septembre 2023 pour le 31 octobre 2023 est valable.

- II -

Dire que le bail à loyer pour locaux commerciaux liant K._____ Sàrl, B._____ et X._____ à N._____ SA, portant sur le local commercial/restaurant de 456 m2 environ répartis sur trois étages dans l'immeuble sis [...], a pris fin le 31 octobre 2023.

- III -

Ordonner l'expulsion immédiate de K._____ Sàrl, B._____ et X._____ et par conséquent leur ordonner de quitter et rendre immédiatement libre de tous occupants et de tous biens leur appartenant le local commercial/restaurant de 456 m2 environ répartis sur trois étages dans l'immeuble sis [...], [...].

- IV -

Dire qu'à défaut de quitter volontairement les locaux précités, K._____ Sàrl, B._____ et X._____ y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 CPC, notamment par des mesures de contrainte telles que l'expulsion, étant précisé que :

- a) L'exécution aura lieu par les soins de l'huissier, ou de son remplaçant, sous la présidence du Juge de paix.*
- b) L'office pourra pénétrer dans les locaux objets de l'ordonnance même par voie d'ouverture forcée. Les agents publics seront tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution.*

- V -

Dire que K._____ Sàrl, B._____ et X._____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de N._____ SA de la somme de de CHF 36'400.00 (trente-six mille quatre cents francs) plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2023 (échéance moyenne).

- VI -

Dire que K. _____ Sàrl, B. _____ et X. _____ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de N. _____ SA de la somme de CHF 9'100.00 (neuf mille cent francs) par mois à titre d'indemnité d'occupation illicite, dès le 1^{er} septembre 2023, chaque montant mensuel de CHF 9'100.00 portant intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} de chaque mois, cela jusqu'au mois durant lequel K. _____ Sàrl, B. _____ et X. _____ auront occupé [le] local commercial/restaurant 456 m2 environ répartis sur trois étages dans l'immeuble sis [...], [...].

- VII -

Dire que la décision à intervenir est immédiatement exécutoire nonobstant recours ou appel. ».

12. a) Par courriel du 2 novembre 2023, l'entreprise P. _____ SA a informé les intimés qu'elle allait procéder à un nouveau test « fumée » le 7 novembre 2023.

b) A la date précitée, le conseil de l'appelante a adressé un courrier au conseil des intimés indiquant que ces derniers ne s'étaient pas présentés au rendez-vous avec l'entreprise P. _____ SA. Il a précisé que l'appelante considérait que les travaux effectués étaient concluants et que les problèmes d'odeurs étaient réglés.

c) Par courriel du 8 novembre 2023, le conseil des intimés a répondu que l'intimé B. _____ avait été présent à l'étage le 7 novembre 2023 et avait reçu un appel manqué, ajoutant qu'il avait tenté en vain de rappeler la gérance.

d) Le 10 novembre 2023, le conseil de l'appelante a répondu que les explications des intimés n'étaient pas plausibles, relevant notamment qu'il avait été frappé en vain à la porte de l'établissement et constaté qu'il n'y avait aucune lumière à l'intérieur des locaux.

e) Par courrier du même jour, le conseil de l'appelante a informé la Commission de conciliation, ainsi que le conseil des intimés, du fait qu'il y avait eu une nouvelle sommation, puis une nouvelle résiliation de bail, si bien que la procédure devant ladite commission n'avait plus d'objet.

f) Par courriel du 25 novembre 2023, l'intimé B._____ a informé la gérance que l'odeur, infecte et insupportable, remontait jusqu'à l'étage du haut, l'invitant à passer le constater par elle-même.

g) Le 27 novembre 2023, le nouveau conseil des intimés a sollicité la reprise de la cause devant la Commission de conciliation, estimant que celle-ci avait toujours un objet, puisque les défauts de la chose louée n'avaient jamais été réglés et que les intimés devaient être indemnisés.

13. a) Le 27 novembre 2023 également, les intimés, par l'intermédiaire de leur conseil, ont déposé des déterminations par-devant la juge de paix, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la requête d'expulsion du 1^{er} novembre 2023 et, subsidiairement, à son rejet.

b) L'appelante a déposé une réplique le 6 décembre 2023, maintenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions prises dans sa requête en cas clairs du 1^{er} novembre 2023.

c) Le 20 décembre 2023, l'appelante a adressé un courrier, ainsi qu'un bordereau de pièces à la première juge.

d) Le 25 janvier 2024, les intimés ont déposé une duplique confirmant leurs conclusions.

e) L'appelante a encore déposé des déterminations spontanées le 12 février 2024.

f) Une audience a eu lieu le 19 février 2024 en présence de A._____, pour la gérance D._____ SA, en qualité de représentante de l'appelante, de l'intimé B._____, de W._____, en qualité d'associée gérante de l'intimée K._____ Sàrl, en présence de leurs conseils respectifs. L'intimé X._____ ne s'est pas présenté, ni personne en son nom, bien que régulièrement cité à comparaître.

A cette occasion, le conseil des intimés a produit une autorisation de procéder délivrée le 13 février 2024 par la Commission de conciliation. Le conseil de l'appelante a, quant à lui, produit un extrait de compte débiteurs des intimés, état au 8 février 2024, dont il ressort que les loyers des mois de juillet, août, septembre et octobre 2023 étaient impayés par les intimés.

En droit :

1.

1.1

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]). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement - tel qu'en l'espèce - 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 et 1.2.2, JdT 2019 II 235 ; parmi d'autres : CACI 10 mars 2023/113 consid. 3.1.1).

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 de recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

1.1.2 En l'espèce, l'appelante conteste l'irrecevabilité de sa requête d'expulsion en protection des cas clairs. Compte tenu de la fixation du loyer mensuel à hauteur de 10'000 fr. dès le 1^{er} juin 2024, par convention du 1^{er} septembre 2022, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est sans conteste supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte. Par ailleurs, formé en temps utile par des parties ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 314 al. 1 CPC), est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée et des déterminations spontanées formées les 30 mai et 17 juin 2024 par les parties, celles-ci ayant fait usage de leur droit de réplique inconditionnel en temps utile (cf. TF 5A_755/2022 du 20 février 2023 consid. 3.2 et les réf. citées). Quant à la question des *nova*, elle sera examinée ci-dessous (cf. *infra* consid. 3).

1.2

1.2.1 L'appelante prend deux conclusions en constatation relatives à la validité de la résiliation de bail du 26 septembre 2023 et à la date à laquelle le bail litigieux a pris fin, dont il convient d'examiner la recevabilité.

1.2.2 Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Selon la jurisprudence et conformément à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une telle action n'est recevable que si le demandeur y a un intérêt digne de protection. L'action en constatation de droit de l'art. 88 CPC est ouverte si le demandeur a un intérêt - de fait ou de droit - digne de protection à la constatation

immédiate de la situation de droit. Il découle de la jurisprudence antérieure, toujours applicable sur ces points, qu'il faut qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur, que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et qu'une action condamnatoire ou une action formatrice, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Il suit de la quatrième condition que l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; TF 4A_688/2016 précité *ibidem*).

1.2.3 En l'occurrence, l'appelante n'expose aucunement en quoi elle aurait un intérêt juridique à faire constater la validité de la résiliation du contrat de bail du 26 septembre 2023, ni la date à laquelle le contrat de bail litigieux a pris fin, soit le 31 octobre 2023. Dans ces conditions, ces conclusions constatatoires sont irrecevables.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à

des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 L'appelante fait valoir des *nova* dans sa réplique spontanée du 30 mai 2024. Pièces nouvelles à l'appui, elle allègue des éléments figurant dans un courrier adressé aux intimés, par l'intermédiaire de sa gérance, le 26 avril 2024 pour les informer que le loyer était de 11'100 fr. par mois dès le 1^{er} juin 2024, charges comprises, ainsi que dans des courriels des 13, 14 et 15 mai 2024 échangés au sujet de la notification des courriers recommandés du 26 avril 2024 et de l'usage de la chose louée. Elle produit également un état de situation des locataires au 1^{er} juin 2024.

Dans leur courrier du 16 juillet 2024, les intimés, quant à eux, produisent, à titre de *nova*, des pièces relatives à des travaux entrepris dans les locaux litigieux durant l'été 2024.

3.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont en principe recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC, soit s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produit en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1). Dans ce cadre, il convient de distinguer entre vrais et pseudo *nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC) et leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 1.1).

Toutefois, la nature particulière de la procédure sommaire en protection des 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_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). En ce qui concerne spécifiquement les vrais *nova* (« *echte Noven* »), le Tribunal fédéral a jugé que le requérant qui avait succombé en première instance et avait vu sa requête déclarée irrecevable ne pouvait pas produire en appel des vrais *nova* – notamment 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_394/2024 du 18 septembre 2024 consid. 4 ; TF 4A_470/2022 précité *ibidem* ; TF 4A_420/2012 précité *ibidem* ; CACI 22 janvier 2025/33 consid. 3.1).

Cette interdiction ne saurait toutefois 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 *ibidem* ; CACI 22 janvier 2025/33 précité *ibidem*).

3.3 En l'espèce, l'appelante n'a donc pas la possibilité de faire valoir des *nova* en procédure d'appel compte tenu de sa qualité de partie requérante en première instance dans le cadre d'une procédure en protection des cas clairs. Les *nova* et les pièces nouvelles figurant dans sa réplique spontanée du 30 mai 2024 et dans le bordereau IV du même jour sont par conséquent irrecevables.

S'agissant du courrier des intimés du 16 juillet 2024 et des pièces nouvelles qui y étaient jointes, ceux-ci concernent de vrais *nova*. S'ils ont effectivement été allégués par la partie atraite en première instance, ils ont toutefois été produits après que la cause ait été gardée à juger par la Cour de céans, ce qui rend leur recevabilité discutable.

Compte tenu des développements qui suivent (cf. *infra* consid. 5, en particulier 5.5), ces faits apparaissent en définitive dépourvus d'influence sur le sort de la cause, si bien que cette question pourra souffrir de demeurer ouverte.

4.

4.1 L'appelante se prévaut de plusieurs griefs en lien avec une constatation incomplète des faits au regard des preuves régulièrement offertes devant la première juge et requiert que l'état de fait de la décision litigieuse soit complété en conséquence.

4.2

4.2.1 Tout d'abord, l'appelante fait valoir que la première juge aurait dû mentionner que les loyers des mois de juillet et août 2023, objet de la mise en demeure du 9 août 2023, n'avaient pas été payés, que le loyer et les charges du mois de septembre 2023 n'avaient pas non plus été payés, que les intimés n'avaient pas consigné leurs loyers – se référant aux allégués 7, 13 et 14 de sa requête en cas clairs – et que le relevé produit à l'audience du 19 février 2024 confirmait qu'il y avait un impayé de quatre mois de loyer à cette époque. L'appelante estime que ces faits étaient indispensables au traitement de la question de la validité de la résiliation extraordinaire et anticipée fondée sur l'art. 257d CO.

4.2.2 Ensuite, l'appelante requiert que l'état de fait du jugement soit complété par l'indication que les plis recommandés du 26 septembre 2023 contenant les formules officielles de résiliation n'ont pas été retirés par les intimés. A ce titre, elle se réfère à l'allégué 10 de sa requête en cas clairs, élément qu'elle a prouvé par la pièce 5 de son bordereau et qui n'a pas été contesté par les intimés. Au surplus, les intimés ont admis l'allégué 10. L'appelante considère que l'admission de cet allégué par les intimés établit qu'ils ont délibérément décidé de ne pas retirer les plis en question.

4.2.3 Ces faits ont été régulièrement allégués et prouvés par l'appelante en première instance, respectivement les intimés n'ont pas

amené la preuve du contraire. Ces faits étant pertinents et susceptibles d'influencer l'issue du litige, l'état de fait a dès lors été complété dans la mesure de l'utile. Il a toutefois été fait exception de la mention que les intimés auraient délibérément décidé de ne pas retirer les plis recommandés contenant les résiliations de bail. En effet, les pièces produites et l'admission de l'allégué 10 ne permettant pas - à l'évidence - de prouver l'intention des intimés en procédant de la sorte.

4.3

4.3.1 En se fondant notamment sur les pièces produites dans le bordereau III du 20 décembre 2023, l'appelante entend ensuite faire compléter l'état de fait de la décision entreprise sur la question de la domiciliation des intimés au moment de la conclusion du contrat de bail litigieux, sur leurs situations financières, se référant en particulier à leurs extraits de poursuites respectifs, et sur la cessation de paiement des factures émises par les Services industriels de [...]. L'appelante estime que ces éléments sont nécessaires à l'examen de la bonne foi des intimés.

4.3.2 L'écriture de l'appelante du 20 décembre 2023 et les pièces produites à son appui ont été déposées après la réplique du 6 décembre 2023, soit après la dernière occasion d'allégation à disposition de l'appelante, mais avant la clôture du double échange d'écritures, soit avant la fin de la phase d'allégation proprement dite. La recevabilité de cette écriture paraît dès lors douteuse, quand bien même elle n'avait pas été écartée par la première juge et que les intimés n'avaient formulé aucune objection lors de son dépôt. Cette question pourra toutefois souffrir de demeurer ouverte eu égard aux développements ci-dessous (cf. *infra* consid. 5), ces éléments étant dénués de pertinence pour la résolution du litige.

5.

5.1 L'appelante invoque une violation des art. 257 CPC et 257d CO.

5.2

5.2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

5.2.2 La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« *voller Beweis* ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève 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 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

Secondement, 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, 620 consid. 5.1.1 et 728 consid. 3.3). 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 un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié *in* ATF 138 III 620).

5.2.3 En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4).

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, cela même si l'arriéré a été finalement 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 et *alii*, Le bail à loyer, 2019, n. 2.3.5, p. 879).

5.2.4 En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et

prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; « *rechtserhebende Tatsachen* »). L'expulsion du locataire 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 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1). 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 imparti 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_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CACI 10 avril 2024/156 consid. 3.3).

Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

5.3

5.3.1 Dans un premier motif, l'appelante conteste l'appréciation de la première juge selon laquelle la notification des avis comminatoires aux intimés laisserait subsister un doute quant à leur validité.

5.3.2

5.3.2.1 Si le locataire a contesté la résiliation du bail (art. 150 al. 1 *in fine* et 55 al. 1 CPC), le juge doit examiner la question de la validité de celle-ci à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*).

5.3.2.2 La résiliation du bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. Tant le point de départ de ce délai que sa computation doivent se faire selon le droit matériel, étant rappelé que les règles de procédure du CPC ne sont pas applicables pour la computation des délais de droit matériel (ATF 143 III 15 consid. 4.1 et les réf. citées). Ainsi, la communication de la résiliation du bail est soumise à la théorie de la réception dite absolue (ATF 140 III 244 consid. 5 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 118 II 42 consid. 3 ; ATF 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté (i.e. la résiliation du bail) est parvenue dans la sphère d'influence (« *Machtbereich* ») du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire (ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi) et qu'il laisse un avis de retrait (« invitation à retirer un envoi ») dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1.1 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; ATF 107 II 189 consid. 2). La fiction de notification le 7^e jour du délai de garde prévue pour les délais de procédure (art. 138 al. 3 let. a CPC) ne vaut pas pour les délais de droit matériel. Il en va de même de la réserve faite à l'art. 138 al. 3 let. a CPC, selon laquelle la fiction ne vaut que si le destinataire devait s'attendre à recevoir une notification (sur cette dernière notion, cf. ATF 138 III 225 consid. 3.1). Le destinataire supporte donc le risque qu'il ne prenne pas ou prenne tardivement connaissance de la manifestation de volonté de l'expéditeur, par exemple en cas d'absence ou de vacances (ATF 143 III 15 consid. 4.1.1 ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 et TF 4A_100/2018 du 5 mars 2018 consid. 7).

Un régime différent, plus favorable au destinataire, est consacré relativement à deux communications prévues par le droit du bail à loyer. Il s'agit de la communication de l'avis de majoration du loyer et de la notification de l'avis comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A_100/2018 précité consid. 7), lesquelles sont soumises au principe de la réception dite relative, valable normalement pour le calcul des délais de procédure (ATF 119 II 147 consid. 2 ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 ; TF 4A_100/2018 précité consid. 7). Aussi, le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (TF 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 2.1). Si le locataire est absent lors du passage du facteur et que celui-ci dépose dans sa boîte aux lettres ou sa case postale un avis de retrait indiquant le délai postal de garde, le délai comminatoire est reçu au moment où le locataire retire effectivement le pli au guichet de la poste ou le 7^e et dernier jour du délai de garde postal, si le locataire ne retire pas le pli dans ce délai (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 5.1 ; Lachat et *alii*, *op. cit.*, n. 2.2.4, p. 875). Au surplus, la fiction de notification réservée par l'art. 138 al. 3 let. a CPC est applicable, en ce sens que les parties ont le devoir de se comporter selon les règles de la bonne foi, c'est-à-dire notamment de veiller à ce que les décisions pertinentes de la procédure puissent leur être notifiées. Ce devoir naît lors de la création du lien de procédure et s'applique pour la durée de celle-ci, pour autant que les parties doivent s'attendre avec une certaine vraisemblance à la notification d'un acte officiel. Celui qui se sait être partie à une procédure judiciaire et doit dès lors s'attendre à la notification d'actes officiels, est tenu, de jurisprudence constante, de relever son courrier ou, s'il est absent de son domicile, de veiller à recevoir néanmoins ce courrier (TF 4A_449/2023 du 2 mai 2024, consid. 4.2.3).

5.3.2.3 La notification de l'avis comminatoire et celle de la résiliation doivent en principe être effectuées à l'adresse de l'appartement ou des locaux loués, comme le prévoient généralement les conditions spécifiques du contrat de bail. Cette adresse de notification est valable aussi longtemps que le locataire n'a pas communiqué sa nouvelle adresse au

bailleur (TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1.1 ; Higi/Bühlmann, *in* Zürcher Kommentar, 5^e éd., 2020, n. 38 ad Vorb. ad art. 266-266o CO).

L'art. 257d CO n'exige pas que l'avis comminatoire soit remis en mains propres au locataire. Il n'y a donc aucune objection à ce que celui-ci se fasse représenter par une personne de son choix pour recevoir un tel avis (« *passive Stellvertretung* »). Dans ce cas, la réception, par le représentant, de la manifestation de volonté émanant du tiers produit les mêmes effets que si cette manifestation était parvenue directement au représenté, pour autant que la procuration passive délivrée au représentant autorisât ce dernier à recevoir l'avis correspondant pour le compte du représenté (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, consid. 2.2.2 ; Gauch/Schluép/Schmid/Heinz, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, vol. I, 8^e éd., n. 1359). Celui qui prétend que la communication faite au représentant liait le représenté doit prouver, en cas de contestation, que la réception de l'avis comminatoire était couverte par la procuration donnée au mandataire (cf. Christine Chappuis, *in* Thévenoz/Werro [éd.], *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3^e éd., n. 19 ad art. 32 CO). S'agissant du mandat, son étendue est déterminée, si la convention ne l'a pas expressément fixée, par la nature de l'affaire à laquelle il se rapporte (art. 396 al. 1 CO).

5.3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante a notifié, par courriers recommandés du 9 août 2023, cinq avis comminatoires aux intimés pour les loyers impayés des mois de juillet et août 2023, à savoir aux trois locataires intimés à l'adresse des locaux litigieux, ainsi qu'à l'adresse de domicile des intimés B._____ et X._____, courriers qui n'ont été retirés par aucun d'entre eux. Il en va de même des courriers recommandés du 26 septembre 2023 concernant la résiliation du contrat de bail au moyen des formules officielles, lesquels n'ont pas non plus été retirés par les intimés.

Ces notifications ont été faites valablement et conformément à l'art. 257d CO.

Tout d'abord, le fait qu'aucun des trois intimés n'ait retiré les plis qui leur ont été notifiés en recommandé par l'appelante, que ce soit pour l'avis comminatoire ou l'avis de résiliation, ne trouve aucune explication rationnelle. En particulier, les intimés n'ont pas expliqué avoir été dans l'impossibilité de retirer les plis en question.

Ensuite, c'est à tort que la première juge a retenu que les intimés ne pouvaient pas s'attendre à recevoir de tels avis. En effet, les intimés avaient déjà - en avril 2022 - reçu un avis comminatoire, puis une résiliation de bail fondée sur l'art. 257d CO à la suite du non-paiement de leur loyer. Ils ne pouvaient dès lors pas ignorer qu'en suspendant à nouveau le paiement de leur loyer, ils s'exposaient à une nouvelle mise en demeure, puis à une résiliation anticipée du contrat de bail litigieux. L'argument qui consiste à dire qu'il existait une procédure pendante en annulation du premier congé devant la Commission de conciliation est vain. En effet, dans le cadre de cette procédure, les parties ont signé une convention les 1^{er} et 9 septembre 2022 réglant le sort des loyers impayés entre le 1^{er} juin 2021 et le 1^{er} juin 2022 et prévoyant la suspension de la procédure - suspension prolongée jusqu'au 30 novembre 2023 - à la condition que les loyers soient régulièrement acquittés. Cela étant, les intimés devaient savoir qu'en suspendant à nouveau le paiement de leurs loyers - en particulier sans procéder à leur consignation - ils s'exposaient à recevoir un nouvel avis de commination, respectivement un avis de résiliation de la part de l'appelante.

Enfin, à l'époque des faits, les intimés n'avaient fourni aucun renseignement à l'appelante quant à l'absence de validité de leur adresse professionnelle ou privée et ne lui ont donné aucune instruction spécifique en la matière. L'appelante était par conséquent fondée à notifier les avis comminatoires et les avis de résiliation tant à l'adresse professionnelle qu'à l'adresse personnelle des intimés, telle qu'elle en avait l'emploi dans le cadre de leurs relations contractuelles habituelles. C'est d'ailleurs à tort que la première juge a retenu que l'appelante aurait dû adresser les avis comminatoires et les avis de résiliation au conseil des intimés en raison du fait qu'ils avaient élu domicile en son étude. En effet, l'élection de domicile

générale figurant dans la procuration donnée à un avocat ne saurait influencer, sans autre directive particulière, sur les relations ordinaires des parties pour ce qui n'a pas trait au procès en cause. De surcroît, les intimés n'apportent pas l'ombre d'une preuve que la procuration délivrée à leur conseil autorisait ce dernier à recevoir un avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO.

Partant, les avis comminatoires, comme les avis de résiliation, ont été valablement notifiés aux intimés, conformément aux réquisits de l'art. 257d CO et il convient dès lors d'admettre le grief de l'appelante.

5.4

5.4.1 Dans un second motif, l'appelante remet en cause la décision de première instance en ce sens qu'elle retient que les intimés ont soulevé la compensation en temps utile.

5.4.2 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 ; CACI du 9 juin 2021/275 consid. 3.1.2.2.1) et le moyen invoqué avant l'échéance du délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 c. 6b/bb ; TF 4A_211/2024 du 11 juin 2024 consid. 3.1.2 et 3.5 ; TF 4A_574/2022 du 23 mai 2023 consid. 3.4 ; TF 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.2 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.4 ; TF 4A_157/2021 du 15 juin 2021 consid. 7.2). Une déclaration de compensation effectuée dans le délai fixé par l'avis comminatoire est assimilée à un paiement effectué en temps utile (TF 4A_211/2024 précité *ibidem*).

Le locataire peut certes exercer la compensation avec une créance contestée, par exemple en réduction du loyer à la suite d'un défaut non réparé (art. 120 al. 2 et 259d CO), mais la dette de loyer ne sera éteinte que si et dans la mesure où la créance du locataire est finalement reconnue par le juge. C'est pourquoi la compensation est un

moyen de défense risqué aussi longtemps que la créance compensante n'est pas admise par le bailleur ou par une décision judiciaire entrée en force (Lachat et *alii*, *op. cit.*, n. 2.1.5, p. 871, note de bas de page n. 41).

En effet, si l'on ne veut pas que l'instrument de protection juridique mis à disposition par le législateur dans le cadre de la procédure de l'art. 257d CO devienne *de facto* obsolète, il ne suffit pas que le locataire tente d'éviter une résiliation extraordinaire pour retard dans le paiement du loyer et une expulsion en alléguant des défauts de l'objet loué et en invoquant la compensation sur la base de ceux-ci au moyen de créances non chiffrées et non déterminées. Le locataire doit donc alléguer et prouver que, sommé de payer son loyer sous menace de résiliation, il a fait la déclaration de compensation avant l'échéance du délai de grâce de l'art. 257d al. 1 CO. Il doit également alléguer sa contre-crédence et être en mesure de la prouver sans délai (TF 4A_211/2024 précité consid. 3.6.5 ; TF 4A_333/2022 du 9 novembre 2022 consid. 5.2, non publié *in* ATF 149 III 67 ; TF 4A_574/2022 précité *ibidem*).

5.4.3 En l'occurrence, les intimés n'ont pas allégué ni prouvé avoir invoqué la compensation dans le délai comminatoire imparté par l'appelante en application de l'art. 257d al. 1 CO. La question de savoir si les intimés ont fait valoir l'existence de défauts dans le cadre de la procédure en annulation de congé est sans pertinence, comme les allégations faites à ce sujet dans le cadre de la procédure d'expulsion. En particulier, on ne saurait déduire de la convention passée entre les parties les 1^{er} et 9 septembre 2022 l'existence d'une créance échue et exigible susceptible d'être invoquée immédiatement en compensation à l'époque de la notification des avis comminatoires du 9 août 2023. Au surplus, les intimés n'ont jamais consigné de loyer ni intenté de procédure judiciaire pour faire constater l'existence de défauts ou les faire éliminer. Ainsi, même à supposer qu'ils aient soulevé la compensation dans le délai fixé par l'avis comminatoire, il y a lieu de considérer que les intimés n'avaient aucune créance de cette nature à faire valoir contre l'appelante. Une telle exception, soulevée par les intimés en temps utile, aurait dû être considérée d'emblée comme inconsistante dès lors que la contre-crédence

ne pouvait être prouvée sans délai (cf. TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 5.3 ; TF 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2). Au surplus, on ne saurait admettre l'invocation implicite d'une compensation, telle qu'elle résulterait, selon les intimés, de leur courrier du 29 août 2023 (cf. *supra* ch. 7, let. b).

Aucune créance compensatrice n'ayant été invoquée en temps utile par les intimés, le grief de l'appelante est par conséquent fondé.

5.5 Il résulte de ce qui précède que l'appelante a prouvé à satisfaction de droit que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées, singulièrement que les avis comminatoires et les résiliations de bail avaient été valablement notifiés au moyen de plis recommandés aux intimés, ceux-ci n'ayant pas invoqué la compensation en temps utile.

Par conséquent, il convient de retenir que la situation est claire en fait comme en droit et que l'expulsion des intimés des locaux litigieux devait être ordonnée en application de la procédure sommaire. Les problématiques liées à l'existence d'éventuels défauts de la chose louée et à l'éventuelle mauvaise foi de l'appelante ou des intimés étant dépourvues de pertinence, elles n'ont pas à être examinées plus avant.

6.

6.1 En conclusion, l'appel doit être admis, dans la mesure de sa recevabilité, et la décision entreprise annulée. Il sera statué à nouveau en ce sens que la requête d'expulsion est admise, qu'ordre est donné aux intimés de quitter et rendre libres les locaux loués, et qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC.

Conformément à la pratique constante de la Cour de céans (cf. notamment CACI 23 janvier 2025/41 consid. 4.1 ; CACI 10 avril 2024/156

consid. 6.1), il y a lieu de renvoyer la cause à la première juge pour qu'elle fixe aux intimés un délai pour quitter les lieux.

6.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

A teneur de l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).

En l'espèce, vu l'issue de la procédure, les frais judiciaires de première instance, par 780 fr., seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Dès lors que l'appelante était assistée d'un mandataire professionnel en première instance, elle a droit à l'allocation de dépens. Ces dépens ont été arrêtés à 3'500 fr. en première instance (art. 6 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Il n'y a pas lieu de s'écarter de ce montant qui sera mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 782 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

6.4 Au vu de l'issue du litige, l'appelante a droit à de plein dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil qui seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 TDC).

Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc à l'appelante la somme de 2'282 fr. (782 fr. + 1'500 fr.) au titre de remboursement de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel est admis dans la mesure de sa recevabilité.
- II. La décision est annulée et il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La requête d'expulsion en cas clairs formée le 1^{er} novembre 2023 par la partie bailleresse N. _____ SA est admise.
 - II. Ordre est donné aux parties locataires, K. _____ Sàrl, B. _____ et X. _____, de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens leur appartenant, dans le délai qui leur sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Lausanne, le local commercial/restaurant-bar de 456 m² environ répartis sur trois étages, occupé dans l'immeuble sis [...] à [...].
 - III. A défaut pour les parties locataires de quitter volontairement lesdits locaux dans le délai qui leur sera imparti à cet effet par la Juge de paix du district de Lausanne, l'huissier de paix est chargé, sous la responsabilité de la Juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleresse, N. _____ SA, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.
 - IV. Ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix.
 - V. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge des parties locataires, solidairement entre elles, et compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse.
 - VI. Les parties locataires, solidairement entre elles, doivent rembourser à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 780 fr. (sept cent huitante francs) et lui verser

la somme de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens.

VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe aux intimés K._____ Sàrl, B._____ et X._____ le délai prévu au chiffre II/II ci-dessus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 782 fr. (sept cent huitante-deux francs), sont mis à la charge des intimés K._____ Sàrl, B._____ et X._____, solidairement entre eux.

V. Les intimés K._____ Sàrl, B._____ et X._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante N._____ SA la somme de 2'282 fr. (deux mille deux cent huitante-deux francs), à titre de remboursement de l'avance de frais et 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 Nicolas Saviaux (pour N._____ SA),
- Me Elie Elkaim (pour K._____ Sàrl, B._____ et X._____),

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

- Mme la 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 :