

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 novembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Clerc

* * * * *

Art. 18 et 32 CO ; art. 79 LP

Statuant sur l'appel interjeté par **A.I.**_____ **D** et **B.I.**_____,
tous deux demandeurs, à [...], contre le jugement rendu le 13 juin 2024
par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les
appelants d'avec **A.B.**_____ et **B.B.**_____, tous deux défendeurs, à
[...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 juin 2024, dont la motivation a été adressée aux parties le 9 janvier 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale) a dit que les conclusions prises par A.I._____ et B.I._____ au pied de leur demande du 25 mars 2021 à l'encontre de A.B._____ et B.B._____ étaient rejetées (I), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 13'065 fr., étaient mis à la charge de A.I._____ et B.I._____, solidairement entre eux (II), dit que A.I._____ et B.I._____, solidairement entre eux, devaient verser à A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, la somme de 22'050 fr. à titre de dépens (III), fixé l'indemnité de Me Estelle Marguet, conseil d'office de A.B._____ à 3'597 fr. 70, débours, frais de vacation et TVA compris pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 19 janvier 2024 (IV), fixé l'indemnité de Me Estelle Marguet, conseil d'office de B.B._____ à 3'597 fr. 70, débours, frais de vacation et TVA compris pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 19 janvier 2024 (V *sic*), dit que les bénéficiaires de l'assistance judiciaire étaient tenus au remboursement de ces indemnités mises provisoirement à la charge de l'Etat dès qu'ils seraient en mesure de le faire (VI *sic*) et relevé Me Estelle Marguet de sa mission de conseil d'office (VII *sic*).

En substance, la Chambre patrimoniale a constaté que A.I._____, B.I._____ et B.B._____ étaient parties, en qualité de locataires, à un contrat de bail à ferme non agricole conclu le 28 août 2018 avec G._____ SA, en qualité de bailleuse. Sur contestation de A.B._____, elle a considéré que celle-ci disposait également de la qualité de locataire. La Chambre patrimoniale a ensuite retenu que A.B._____ avait donné à B.B._____ le pouvoir de la représenter et que celui-ci avait ensuite, en son nom et au nom de A.B._____, signé une procuration le 27 janvier 2020 en faveur de A.I._____, afin que celui-ci les représente lors de l'état des lieux de sortie du bail. Elle a ensuite constaté que, le 30 janvier 2020, A.I._____, en son propre nom et aux noms des autres locataires, avait conclu avec G._____ SA une convention de sortie portant sur des engagements financiers des locataires en faveur de la

bailleresse. La Chambre patrimoniale a encore retenu que A.I._____ et B.I._____ avaient conclu avec G._____ SA une deuxième convention le 4 mai 2020 par laquelle ils reconnaissaient que les loyers impayés, les intérêts de retards et une partie des défauts résultant du bail se montaient à 220'000 francs. Elle a estimé, ce qui n'est pas non plus contesté en appel, que rien ne permettait de retenir que A.I._____ et B.I._____ avaient voulu créer une nouvelle dette en lieu et place de la précédente mais avaient simplement réduit le montant de celle-ci. La Chambre patrimoniale a constaté que A.I._____ et B.I._____ avaient versé le montant convenu à G._____ SA. Saisie d'une action en reconnaissance de dette déposée par A.I._____ et B.I._____ à l'encontre de A.B._____ et B.B._____ tendant à ce que ceux-ci remboursent la part des frais leur incombant découlant du bail à ferme non agricole, la Chambre patrimoniale a considéré, sous l'angle du contrat de mandat, qu'en signant la convention de sortie, A.I._____ avait outrepassé les pouvoirs qui lui avaient été conférés, la procuration ne mentionnant pas la faculté de transiger, de sorte que A.B._____ et B.B._____ n'étaient pas liés par les engagements qu'elle contenait et a rejeté les prétentions récursoires élevées par A.I._____ et B.I._____.

B. a) Par acte du 10 février 2025, A.I._____ et B.I._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que A.B._____ et B.B._____ (ci-après : les intimés) soient condamnés, solidairement entre eux, à leur payer la somme de 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020, et à ce que la mainlevée définitive des oppositions formées par les intimés aux commandements de payer n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de [...] soit prononcée. Subsidiairement, les appelants ont conclu à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) Par réponse du 16 juin 2025, les intimés ont conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

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

1. **a)** Les appelants 1 et 2 sont frères.

b) L'intimée et l'intimé sont mère et fils.

L'intimée était, avant sa retraite, employée de banque. Son activité consistait à envoyer des titres. Elle était active dans le trafic de paiement et le règlement des opérations.

L._____, conjointe de l'intimé, l'a décrite comme une personne qui n'est pas à l'aise dans les affaires mais qui fait plutôt les choses de bon cœur.

c) R._____ Sàrl était une société à responsabilité limitée de droit suisse avec siège à [...], qui a été inscrite entre le 12 février 2018 et le 17 mars 2021 au Registre du commerce du canton du [...]. Son but était la gérance et l'exploitation d'un établissement public, l'organisation d'évènements, ainsi que la gestion et la vente de boissons.

L'appelant 1 et l'intimé étaient les associés de cette société, qu'ils avaient fondée.

Elle a été radiée ensuite de sa faillite, laquelle a été prononcée le 14 janvier 2020 et clôturée le 16 mars 2021.

2. Le 4 avril 2018, l'appelant 1 et l'intimé, d'une part, et l'intimée, d'autre part, ont signé le document suivant, rédigé par l'appelant 1.

« **CONTRAT DE PRÊT MONÉTAIRE**

Entre :

Les Bénéficiaires

Noms, Prénoms & Adresses : B.B. _____ [...]
A.I. _____ [...]
[...]

Et :

Le Prêteur

Nom : A.B. _____
[...]

[...] Les bénéficiaires affirment donc emprunter la somme de :

100'000 Francs Suisse (sic) (Cent Mille Francs Suisse [sic])
à Mme A.B. _____ le 04.04.2018

[...]

Un intérêt de 3.5 % sera appliqué sur la somme prêtée. Ainsi, durant toute la durée du contrat qui s'étend du 04.04.2018 au 01.05.2027, des mensualités devront être versées. Le montant des mensualités est le suivant :

1144.440 (Mille Cent Quarante Quatre Francs et Quarante Centimes de Francs Suisse [sic])

Les mensualités seront à verser chaque début de mois, au plus tard le 5 de chaque mois.

[...]

B.B. _____
[signature manuscrite]

A.B. _____
[signature manuscrite]

A.I. _____ [signature manuscrite]

[...]. »

L'intimée a versé le montant de 100'000 fr. avec la mention « PRET PRIVE » sur le compte de R. _____ Sàrl à la date comptable du 5 avril 2018. R. _____ Sàrl a comptabilisé le remboursement à l'intimée de trois mensualités de 1'144 fr. 10 entre juin et août 2018.

3. a) Le 28 août 2018, les appelants ainsi que les intimés, désignés comme étant « les locataires », et G. _____ SA, désignée comme étant « le propriétaire », ont signé un contrat de bail à ferme non agricole portant sur un immeuble commercial sis à la [...] pour un loyer net de 15'000 fr. par mois à compter du 1^{er} septembre 2018.

La clause suivante est extraite dudit contrat de bail

« **16.** [...]

[...]

g. Les locataires déclarent être, de manière irrévocable, codébiteurs solidaires de toutes les obligations découlant du présent bail. [...]. »

b) Un inventaire du mobilier faisant partie du bail, de même qu'un inventaire des machines et installations mises à disposition lui étaient annexés. Ils contenaient la remarque suivante :

« Les parties conviennent que tout matériel [ndlr : respectivement tout appareil] manquant ou ayant été endommagé devra être payé au propriétaire à leur valeur vénale (frais de démontage et d'installation en sus) [...]. »

c) Le but de l'appelant 1 et de l'intimé était d'exploiter une discothèque, soit « W. _____ », dans cet immeuble par l'intermédiaire de R. _____ Sàrl.

Entendu sur les raisons pour lesquelles l'appelant 2 et l'intimée avaient également signé le contrat de bail, l'appelant 1 a déclaré ce qui suit :

« [...]

Ad all. 261 : Dans la discussion avec la bailleresse, la défenderesse [l'intimée] a été rajoutée, ainsi que mon frère B.I. _____ [l'appelant 2], afin d'apporter des garanties supplémentaires. Nous avons donc signé le contrat à quatre. [...] C'est la bailleresse qui a exigé les quatre noms.

[...]. »

L'intimée a pour sa part déclaré ce qui suit :

« [...]

Ad all. 73 : [...] C'est mon fils [l'intimé] qui m'a demandé de signer ce bail. Il y avait d'autres personnes qui devaient signer ce bail et qui se sont rétractées. Le bailleur avait besoin de garantie. Je pense que la signature des trois autres parties ne suffisait pas.

[...]

Ad all. 78 : C'est exact [ndlr : qu'elle avait accepté de figurer sur le bail uniquement pour aider son fils en lui permettant de louer les locaux et qu'elle n'avait aucun intérêt propre à la conclusion du bail, ni à figurer sur le contrat]. Personne d'autre ne pouvait signer. J'ai répondu à une demande de mon fils.

[...]. »

Ces déclarations rejoignent celles de l'intimé, selon lequel « [i]l s'agissait pour le bailleur d'avoir une garantie supplémentaire » et que l'intimée « n'avait pas d'autre intérêt que celui de [lui] donner un coup de main ». « [D]e [son] point de vue, elle était plutôt garante que colocataire ».

L._____ a confirmé que « [l]e propriétaire exigeait deux garants » et que l'intimée « souhaitait soutenir le projet de son fils, raison pour laquelle elle [avait] signé ce bail. ».

Z._____, qui a travaillé pour l'appelant 1 et l'intimé à l'époque de l'exploitation de la discothèque, a également indiqué que l'intimée avait aidé son fils « aussi pour le bail [...] les deux parties [ayant] dû trouver des aides de leur famille pour conclure le bail ».

Quant à M._____, représentant de G._____ SA à l'époque des faits, il a déclaré ce qui suit

« [...]

Ad all. 261 : on louait toujours cet immeuble à des personnes privées et pas à des sociétés. J'ignore qui se trouvait sur le bail. Je ne sais pas si certains ont pu se trouver sur le bail à titre de garants. Je suppose qu'ils étaient inscrits comme locataires mais il faut se référer aux pièces [...]. »

4. Le loyer dû pour les locaux pris à bail a été acquitté par R._____ Sàrl.

5. Le 4 octobre 2019, l'intimée a signé la procuration suivante :

« Je soussigné (*sic*), A.B._____, née le [...].1955, domiciliée à la [...] (*sic*), déclare passer procuration, avec pouvoir de substitution, à B.B._____, né le [...].1980, domicilié à la [...] (*sic*) aux fins de la représenter dans le cadre du bail à ferme non agricole signé en date du 28.08.2018 et portant sur la location de l'immeuble commercial situé à la [...] (sis sur parcelle no [...] sur la Commune de [...]). En vertu de cette procuration, B.B._____ reçoit tout pouvoir et il pourra notamment valablement résilier le dit bail à ferme non agricole, transiger, compromettre, se désister, signer tout arrangement, reconnaissance ou convention au nom et pour le compte de A.B._____. B.B._____ reçoit d'une manière générale pouvoir de signer tous les documents, arrangements, contrats, conventions, résiliations qu'il jugera nécessaires ou utiles, et ceci au nom et pour le compte de A.B._____.

Ainsi fait en deux exemplaires à [...] le 4 octobre 2019.

[signature manuscrite]
A.B._____ »

6. Le 13 janvier 2020, l'appelant 2 a signé la procuration suivante :

« Je soussigné, B.I._____, né le [...].1993, domicilié au [...], déclare passer procuration, avec pouvoir de substitution, à A.I._____, né le [...].1997, domicilié au [...] aux fins de la (*sic*) représenter dans le cadre de l'état des lieux de sortie qui aura lieu le jeudi 30 janvier 2020 et qui concerne le bail à ferme non agricole conclut (*sic*) sur l'immeuble commercial situé à la [...] (sis sur parcelle no [...] sur la Commune de [...]). En vertu de cette procuration, A.I._____ reçoit tout pouvoir pour régler l'état des lieux de sortie et ses modalités et il pourra notamment valablement signer tout arrangement, reconnaissance ou convention au nom et pour le compte des locataires.

Ainsi fait en deux exemplaires à [...] le 13.01.2020

[signature manuscrite]
B.I._____ »

7. Le 27 janvier 2020, l'intimé a signé la procuration suivante :

« Je soussigné, B.B._____, né le [...].1980, domicilié à la [...], agissant à la fois pour son propre compte et pour celui de A.B._____, née le [...].1955, domiciliée à la même adresse, selon procuration écrite, déclare passer procuration, avec pouvoir de

substitution, à A.I._____, né le [...].1997, domicilié au [...] aux fins de les représenter et de signer tous documents y relatifs dans le cadre de l'état des lieux de sortie qui aura lieu le jeudi 30 janvier 2020 et qui concerne le bail à ferme non agricole conclut (*sic*) sur l'immeuble commercial situé à la [...] (sis sur parcelle no [...] sur la Commune de [...]).

Ainsi fait en deux exemplaires à [...], le 27 janvier 2020

[signature manuscrite]
B.B._____ »

8. Le 30 janvier 2020, à 05 h 59, l'intimé a adressé à M._____ un courriel explicatif concernant l'état des locaux et le matériel s'y trouvant encore.

9. Le même jour, l'appelant 1 s'est rendu seul à l'état des lieux de sortie organisé ensuite de la résiliation du contrat de bail à ferme non agricole liant les parties.

A cette occasion, il a signé, « [p]our les locataires », une convention avec G._____ SA, libellée comme suit :

« **Convention**

passée entre

B.B._____ [...], et
A.B._____ [...], et
B.I._____, [...] et
A.I._____, [...]
valablement représentés par A.I._____
(ci-après désigné par « les locataires »)

et

G._____ SA [...]
(ci-après désigné par « le propriétaire »)

concernant la fin de la location de l'immeuble commercial sis [...] (sis sur parcelle [...] de la Commune de [...]) (ci-après désigné par « l'immeuble »)

Il est préalablement exposé ce qui suit :

- a. A.I._____ agit, selon procurations présentées, comme représentant de tous les locataires, qui sont tous codébiteurs solidaires de toutes les dettes résultant du bail à ferme non agricole.

- b. Le propriétaire notifie aux locataires que l'état des lieux de sortie dressé ce jour vaut également comme avis de défaut de la part du bailleur à l'encontre des locataires. Le bailleur tient pour responsable les locataires de tous les défauts mentionnés dans le présent état des lieux. Les locataires attestent considérer l'état des lieux de sortie comme avis de défaut mentionnant les défauts qu'ils doivent prendre en charge.

Les parties conviennent de ce qui suit :

1. Les locataires acceptent, de manière irrévocable, de devoir et vouloir payer le montant de 94'901.- CHF au propriétaire, pour les dégâts qui ont été commis dans l'immeuble et à son matériel (y compris pour l'absence et/ou la destruction du matériel loué), étant précisé que le montant total réel pour les dégâts, y compris la déduction pour vétusté (*sic*), est égal à 260'349.- CHF (selon reconnaissance (*sic*) signée par les locataires) et que le propriétaire a baissé ce montant dû à bien plaisir. Les locataires confirment que les éléments notés sur l'état des lieux de sortie sont des défauts qui excèdent l'usure normale, que ces défauts n'existaient pas à l'entrée des locataires et que le montant qu'ils acceptent de payer pour cela correspond à la remise en état qui prend en compte une déduction pour la vétusté.
2. Les locataires reconnaissent devoir et vouloir payer, à titre d'arriéré de loyers impayés, le montant minimum de 177'705.- CHF au propriétaire.
3. Les locataires reconnaissent devoir et vouloir payer les intérêts de retard sur les loyers impayés, calculés à 8 % conformément à l'art. 3b du contrat de bail) (*sic*), à partir de la date d'échéance des montants dus s'élèvent (*sic*) à ce jour à 14'216.- CHF. Le propriétaire (*sic*) accepte, à bien plaisir, que les loyers impayés cessent de produire des intérêts de retard à partir de ce jour.
4. Les locataires reconnaissent devoir et vouloir payer au propriétaire, à titre de charges impayées, le montant de 4'178.- CHF (selon factures présentées aux locataires).
5. Ainsi, les locataires reconnaissent devoir et vouloir payer au propriétaire le montant total de 291'000.- CHF (deux cent nonante et un mille francs suisses), pour solde de tout compte entre les parties.
6. Le représentant des locataires a librement décidé de signer ce présent document, qui a été rédigé d'un commun accord entre les parties. Le représentant des locataires a été dûment informé qu'il n'avait aucune obligation de signer ce document et qu'il le faisait de son plein gré. Le représentant des locataires confirme que les termes de cette convention sont clairement à l'avantage de tous les locataires, qu'ils (*sic*) représentent (*sic*) et engagement (*sic*) valablement ici.
7. Ce document vaut comme reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP. Les parties font élection de domicile et de for à [...] (Canton du [...]).
[...].»

L'appelant 1 a également signé, toujours « [p]our les locataires », un avenant à cette convention, contenant les clauses suivantes :

« [...]

En complément à la convention passée ce jour, les parties conviennent de ce qui suit.

- a. Les locataires s'engagent à réaliser, dans un délai de 20 jours au maximum, les travaux suivants :
 - i. Le nettoyage complet de l'immeuble (étant donné qu'il a été rendu dans un état non convenable).
 - ii. L'évacuation des déchets se trouvant dans le local chaufferie et dans les WC des artistes.
 - iii. La remise en place du mobilier à tous les étages.
 - iv. La remise en place de la statue qui a été déplacée au sous-sol, tout en prenant en compte que cette statue doit être posée et scellée (au moyen d'armature en fer et de mortier) par des professionnels en la matière.
 - v. La peinture en rouge des murs qui ont été peints en noir au sous-sol.
 - vi. Le changement de la porte de la petite loge, qui a été rongée par un chien, ainsi que de la porte qui permet l'accès au couloir menant devant les sanitaires depuis les escaliers (qui a été fracassée).
 - vii. La remise en place des lunettes et des couvercles de WC dans tous les sanitaires.
 - viii. La remise en place de la bâche faisant le tour des balcons (y compris des supports métalliques manquants).
 - ix. L'évacuation de l'immeuble de tout le matériel appartenant aux locataires qui se trouve dans l'immeuble, en accord avec ceux-ci. [...]
 - x. L'évacuation de tout le matériel appartenant aux locataires qui se trouvent (*sic*) à l'extérieur de l'immeuble sur la parcelle louée, à savoir : toutes les palettes en bois (il y en a plusieurs dizaines), la carcasse de voiture, le container à déchet (qui est plein de déchets des locataires), le container-bureau. [...]
 - xi. Les locataires s'engagent à faire le nécessaire pour que les clés manquantes soient restituées, notamment, mais pas seulement, celles qui ont été remises à des agents de sécurité. A défaut, les locataires s'engagent à faire changer les cylindres par une combinaison de cylindres équivalentes.
- b. Les locataires déclarent abandonner et céder au propriétaire les moteurs avec treuils, chaînes et autres accessoires qui soutiennent la structure suspendue centrale. [...] Il est précisé ici que le représentant des locataires agit ici également à titre d'actionnaire de la société R. _____ Srl.
- c. Il est précisé que la réalisation de ces travaux est une condition *sin (sic)* qua non pour que le propriétaire consente à la réduction

du remboursement du dommage, tel que mentionné au point 1 de la convention signée le 30 janvier 2020.

- d. Il est également précisé que la réalisation de ces travaux ne diminuera en rien le montant dû mentionné sur la convention datée du 30 janvier 2020.

[...]. »

L'état des lieux de sortie fait état, dans son inventaire des défauts et objets manquants, d'un montant total de 130'640 fr. 96, dont 9'340 fr. 16 à titre de TVA.

10. Conformément à l'accord passé par l'appelant 1 avec G. _____ SA, les appelants ont effectué certains travaux afin de remettre en état le bien pris à bail.

Ils ont produit au dossier différentes factures émanant de tiers, en lien avec le déplacement d'une statue ou le transport de bennes, ainsi que des quittances d'achat dans des magasins de bricolage, lesquelles totalisent 3'458 fr. 95.

Les appelants ont notamment évacué trois bennes de 7m³ d'encombrants et une benne de 6m³ de verres.

[...], technicien qui a contribué, à la fin de l'exploitation, à remettre en état les lieux, a indiqué avoir fait « une partie » du démontage de la technique audiovisuelle et que cela avait pris deux jours à trois personnes, à raison de 8 ou 9 heures par jour et par personne.

Les palettes ont été vendues à une entreprise tierce dans le cadre de la liquidation de R. _____ Sàrl.

Un espace régie est resté dans les locaux à la fin du bail.

Deux machines à fumée « [...] » ainsi qu'un éclairage « [...] » se trouvaient encore dans les locaux le 6 mars 2020.

11. a) Les appelants ont produit au dossier une facture non signée datée du 4 mai 2020 et adressée à « G. _____ SA [...] 1964 [...]y », à teneur de laquelle ils ont chiffré à 71'000 fr., « [m]ontant forfaitaire » « les travaux effectués lors de la remise en état de l'immeuble commercial situé à la [...] (sis sur parcelle [...] sur la Commune de [...]) ».

Toujours le 4 mai 2020, les appelants ont passé avec G. _____ SA une convention valant reconnaissance de dette, par laquelle ils ont reconnu devoir à cette dernière :

« immédiatement, sans réserve ni condition, le montant de 220'000.- CHF [...], qui résulte des loyers impayés, des intérêts de retard et d'une partie des dégâts causés relatif au contrat de bail à ferme non agricole paraphé le 28 août 2018 et portant sur la location de l'immeuble commercial sis [...] et de son équipement, pour solde de tous comptes et de toutes prétentions [...] »

Les appelants se sont engagés à lui verser ce montant d'ici au 31 juillet 2020.

b) Les clauses suivantes sont extraites de cet acte :

« [...]

4. Indépendamment de ce qui précède, il est précisé, à toutes fins utiles et sans garantie, que A.I. _____ et B.I. _____ restent libres d'entreprendre toutes les démarches qu'ils jugeront utiles et/ou nécessaires envers les autres locataires du bail à ferme non agricole paraphé le 28 août 2018 que sont B.B. _____ et A.B. _____. [...] A ce propos, G. _____ SA ne dit rien et ne promet rien en ce qui concerne les éventuelles prétentions que pourraient faire valoir A.I. _____ et B.I. _____ à l'encontre de B.B. _____ et A.B. _____. [...] A.I. _____ et B.I. _____ sont tout à fait conscients qu'ils pourraient ne rien pouvoir obtenir de la part de B.B. _____ et A.B. _____.

[...]

5. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, A.I. _____, B.I. _____ et G. _____ SA se déclarent conciliés et n'ont plus aucune prétention de quelque nature que ce soit à faire valoir l'une envers l'autre, que ce soit du chef du contrat de bail à ferme non agricole paraphé le 28 août 2018 ou des documents relatifs à l'état des lieux de sortie datés du 30 janvier 2020. [...]. »

c) M._____ a confirmé qu'un délai avait été laissé aux locataires pour remettre en état le bien et que lorsqu'un locataire fait des travaux de réfection, le montant des dégâts est réduit en conséquence.

12. Par courriel et courrier du 23 juillet 2020, les appelants ont mis les intimés en demeure de leur payer un montant de 147'229 fr. 45, qu'ils ont détaillé comme suit :

« [...]

Ainsi, le montant total dû au propriétaire a lui aussi été ramené à Fr. 291'000.--.

A ce montant se rajoutent les frais que nous avons eus pour un total de Fr. 3'458.95 selon factures également remises en pièces jointes. Votre part des Fr. 294'458.95 (Fr. 291'000.- + Fr. 3'458.95) représente Fr. 147'229.45 [...].

[...]. »

La convention de sortie du 30 janvier 2020 était annexée à cet envoi.

13. a) Le 29 juillet 2020, les appelants ont versé un montant de 220'000 fr. sur le compte de G._____ SA.

b) Les intimés ne se sont acquittés d'aucun montant en mains des appelants.

14. a) Le 1^{er} septembre 2020, à la réquisition des appelants, l'Office des poursuites du district de [...] a notifié respectivement à l'intimé, dans la poursuite ordinaire n° [...], et à l'intimée, dans la poursuite ordinaire n° [...], un commandement de payer la somme de 147'229 fr. 45 avec intérêt à 5 % dès le 27 août 2020, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation :

« Arriérés de loyer et frais divers selon décompte du 23 juillet 2020.
»

b) Les intimés ont, en temps utile, formé opposition totale à ces actes de poursuite.

15. Le 1^{er} décembre 2020, le conseil des intimés a adressé les lignes suivantes aux appelants :

« [...] Mes clients [*les intimés*] ont été extrêmement surpris par les démarches et engagements pris par Monsieur A.I. _____ à cette occasion. Ils contestent fermement avoir autorisé le prénommé à procéder comme il l'a fait et, en particulier, à prendre de tels engagements pour eux-mêmes [...]. »

16. **a)** Par courrier daté du 5 octobre 2021, reçu le jour même par l'intimé et le 8 octobre 2021 par l'appelant 1, l'intimée les a mis en demeure de s'acquitter, d'ici au 20 octobre 2021, des mensualités de remboursement impayées du prêt consenti le 4 avril 2018. Elle a précisé qu'à défaut de paiement dans ce délai, elle résilierait le contrat de prêt et réclamerait le remboursement de l'entier de la somme prêtée.

Par courrier daté du 22 octobre 2021, reçu le jour même par l'intimé et le 26 octobre 2021 par l'appelant 1, l'intimée, constatant qu'aucun montant ne lui avait été versé, a résilié le contrat de prêt du 4 avril 2018 avec effet immédiat et réclaté le versement de la totalité du solde non encore remboursé dans un délai échéant au 10 novembre 2021.

Par déclaration du 8 décembre 2021, l'intimée a renoncé à réclamer à l'intimé le remboursement de sa part du contrat de prêt.

b) Par décision du 21 mars 2022, le Juge de mainlevée du Tribunal de Martigny et St-Maurice a rejeté la requête de mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer notifié à la réquisition de

l'intimée à l'appelant 1 pour le remboursement de ce prêt, en retenant notamment ce qui suit :

« [...] qu'à l'aune de la jurisprudence susmentionnée, pour qu'il puisse être admis que le contrat de prêt versé en cause vaille titre à la mainlevée, il incombait à la requérante [*l'intimée*] d'établir par pièces qu'elle avait effectivement remis le montant du prêt objet dudit contrat à A.I._____, celui-ci le contestant ;

qu'or, il ressort des pièces déposées par l'intimé qu'un montant de 100'000 fr. a bien été versé par A.B._____, mais à la société R._____ Sàrl, aujourd'hui radiée suite à sa faillite prononcée le 14 janvier 2020 et clôturée le 16 mars 2021 ; que le contrat litigieux ne prévoit toutefois pas, à titre de modalité de remise du montant du prêt, que la somme pouvait ou devait être versée sur le compte de l'entreprise précitée ;

qu'autrement dit, la poursuivante [*l'intimée*] n'a pas établi avoir exécuté son obligation initiale ressortant du contrat du 4 avril 2018 de transférer à A.I._____ la somme de 100'000 fr. ; qu'ainsi, elle ne peut se prévaloir du contrat précité pour en exiger le remboursement ; que par conséquent, le contrat versé en cause ne saurait valoir reconnaissance de dette à l'égard du poursuivi [*l'appelant 1*] ; [...] . »

17. L'appelant 1 et l'intimé font l'objet d'une procédure pénale en cours pour les chefs de prévention de gestion déloyale, gestion fautive et violation de l'obligation de tenir une comptabilité.

Les passages suivants sont extraits du rapport de police rédigé dans ce cadre :

« [...]

4. Faits dénoncés

4.1 Gestion fautive

4.1.1 Absence de business plan

A.I._____ a indiqué avoir dressé un business plan de l'activité de R._____ Sàrl après quelques mois d'exploitation. Il s'agissait dans les faits d'un budget [...]. A.I._____ a déposé en cause un budget prévisionnel 2018 à 2021 [...]:

[...]

A la lecture de ce document, nous constatons que le budget prévisionnel pour 2018, reprend exactement le chiffre d'affaires 2018 (au 31.12.2018) ressortant de la synthèse des tableurs tenus par A.I._____ [...]. Partant, cette prévision n'a dès lors pas été dressée en début d'activité mais au terme de l'année 2018.

A.I._____ indique également avoir dressé un business plan en vue d'obtenir une aide financière de [...] SA. Le business plan déposé en cause date du 12 novembre 2018 [...].

4.1.2 Difficultés financières et suivi administratif

Comme vu au travers du chapitre ci-dessus [...], la société R._____ Sàrl a rencontré rapidement des difficultés financières. [...].

Les tableurs Excel tenus par A.I._____ permettent de constater que la société enregistrerait mensuellement des pertes [...]. [...] A.I._____, de par la tenue régulière de ces tableurs, avait une vision de l'évolution financière de R._____ Sàrl. Comme vu précédemment, cette évolution était reprise mensuellement par ce dernier dans un tableau de synthèse [...].

[...]

A.I._____ a constaté le surendettement de la structure dès la fin de l'été 2018 (perte cumulée à fin août 2018 de CHF -128'623.03). Toutefois, compte tenu des perspectives pour les trois derniers mois de l'année qui sont « d'habitude florissants pour le milieu de l'événementiel », A.I._____ a décidé de poursuivre l'activité [...]. Il indiquait par ailleurs à son associé « Fiduciaire hyper optimiste qu'on arrive à 0 pour fin décembre », affirmation depuis contredite par l'audition de [...]D [...]. [...].

En fin d'année 2018, les problèmes de liquidités se sont accentués, plusieurs créanciers relançaient les organes dirigeants pour le paiement de factures [...]. Dès septembre 2018, des commandements de payer ont été déposés à l'endroit de la société. Entre le 5 septembre 2018 et l'avis de surendettement adressé par A.I._____ (17 mai 2019), il s'agissait de procédures d'exécution forcées (*sic*) introduites pour un montant total de CHF 130'212.90 [...]. A.I._____ indiquait dans un courriel adressé à B.B._____ « Ca (*sic*) fait depuis le mois de décembre qu'on en a besoin [demande au [...]] et qu'on rame sans, les fournisseurs vont lâcher les chiens si ça continue ainsi » [...]. A.I._____ indiquait également à B.B._____, s'agissant du montant des exécutions forcées introduites à l'endroit de R._____ Sàrl, « Attention ne pas prendre peur ! Il faut que les montants urgents partent rapidement sinon on va être convoqué chez le juge pour le prononcement de la faillite ». A.I._____ reprenait dans son courriel un listing des procédures d'exécutions forcées en y ajoutant soit « moins urgent, notifié il n'y a pas longtemps » et « URGENT CAR EN COMMINATION DE FAILLITE » [...]. En début d'année 2019, faute de paiement, certains fournisseurs ne livraient plus R._____ Sàrl [...]. Pour sa part, A.I._____ promettait le paiement de factures [...].

[...]

Notons également que c'est à cette période que les décomptes TVA ont été établis malgré un début d'activité en mars 2018. Ainsi, le 27 mars 2019, [...] SA a adressé à l'administration fédérale le 1^{er} décompte TVA (1^{er} trimestre 2018) [...]. Les organes dirigeants de la société avaient reçu une amende du fait que les décomptes 2018 n'avaient pas été dressés [...]. Il en aurait été de même s'agissant des impôts et des droits d'auteurs [...].

Le 10 avril 2019, A.I._____ a adressé à son associé les résultats du premier trimestre 2019, [...]

La situation financière de R._____ Sàrl ne s'est pas améliorée durant le 1^{er} trimestre 2019. L'activité n'a fait qu'accroître le découvert de la structure. Relevons que les charges d'exploitation reprises par A.I._____ dans ces tableurs occultent en particulier les charges en lien avec la TVA [...]. Bien que constatant un surendettement de la structure dès la fin de l'été 2018 [...], les organes dirigeants ont poursuivi l'activité économique. Ils n'ont en particulier pas fait en sorte d'augmenter le capital-social de CHF 20'000.- libéré en nature.

4.1.3 Annonce de surendettement

Le 8 mai 2019, [...], a convoqué A.I._____ et B.B._____ afin de les sensibiliser sur la situation de surendettement manifeste vécue par R._____ Sàrl. Ils ont été instruits sur les obligations des organes dirigeants [...]. C'est à cette date que les associés ont eu une vision claire de la situation financière de R._____ Sàrl. Auparavant, il s'agissait de tableurs tenus par A.I._____, états qui ne reprenaient pas toutes les charges réelles de la société. [...]

[...]

Malgré le fait que son attention avait été attirée sur les conditions cumulatives nécessaires pour pallier le surendettement, B.B._____ n'a pour sa part pas veillé à signer des conventions de postposition avec les créanciers ni même élevé le capital-social de la structure [...]. Il a poursuivi l'activité de R._____ Sàrl sans tenir de comptabilité [...]. Il aurait trouvé des arrangements avec les fournisseurs et diminué les dettes. [...] Le manque de liquidités a eu raison de l'avenir économique de R._____ Sàrl [...].

4.2 Violation de l'obligation de tenir une comptabilité

En sa qualité d'associé-gérant de R._____ Sàrl, B.B._____ n'a pas veillé à faire tenir une comptabilité régulière de cette société, du 1^{er} mai 2019 au jour de la faillite. Par son comportement, il est devenu impossible d'établir complètement la situation financière de R._____ Sàrl [...].

[...] ».

18. a) Par requête de conciliation déposée le 3 novembre 2020, les appelants ont ouvert action contre les intimés devant la Chambre patrimoniale. Une autorisation de procéder leur a été délivrée le 12 janvier 2021. Les frais de la procédure de conciliation ont été arrêtés à 1'200 francs.

b) Le 25 mars 2021, les appelants ont déposé une demande, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes contre les intimés :

« [...]

Principalement

2. Condamner B.B._____ et A.B._____, solidairement entre eux, à payer la somme de 147'229,45 CHF à A.I._____ et B.I._____, avec intérêts à 5 % l'an dès le 27 août 2020.
3. Prononcer la mainlevée définitive des oppositions formées contre les commandements de payer n° [...] et n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...] notifiés le 1^{er} septembre 2020.
4. Les frais de procédure, y compris ceux relatifs à la procédure de conciliation, et les frais de jugement sont mis à la charge de B.B._____ et A.B._____, solidairement entre eux, lesquels verseront une indemnité équitable à titre de dépens à A.I._____ et B.I._____. »

c) Par réponse déposée le 13 octobre 2021, les intimés ont conclu, avec suite de frais, au rejet de ces conclusions.

d) Dans leur échange d'écritures ultérieur, les parties ont chacune maintenu leurs conclusions.

L'intimée a par ailleurs soulevé l'objection de la compensation envers l'appelant 1.

e) Par ordonnance de preuves rendue le 19 décembre 2022, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale a refusé de limiter la procédure aux questions de la légitimation passive de l'intimée et des pouvoirs de représentation de l'appelant 1 pour la convention de sortie du 30 janvier 2020.

f) Des audiences d'instruction se sont tenues devant le Juge délégué de la Chambre patrimoniale les 27 avril, 4 mai et 11 juillet 2023, ainsi que les 22 et 24 août 2023.

A ces occasions, l'appelant 1 et les intimés ont été interrogés en leur qualité de parties, tandis que Z._____, [...], [...], [...], [...], L._____, [...], M._____ et [...] ont été entendus en qualité de témoins.

En cours d'instruction, les intimés ont renoncé à l'audition des témoins [...], [...] et [...].

g) Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales et ont déposé des plaidoiries écrites le 19 janvier 2024. Elles n'ont pas sollicité la fixation d'un délai pour le dépôt de plaidoiries écrites responsives.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse est également recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 ss *ad* art. 310 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 (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 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 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales

et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

3.

3.1 A titre préalable, il convient de préciser que les griefs des appelants relatifs à la constatation inexacte des faits seront traités dans le cadre de l'examen de la procuration, ainsi que de la convention de sortie, développés ci-après, dans la mesure de leur pertinence.

Les appelants font valoir une violation du droit s'agissant des pouvoirs de représentation de l'appelant 1. Ils reprochent à la Chambre patrimoniale d'avoir retenu qu'il existait une volonté expresse des parties de soustraire le pouvoir particulier de transiger dans la procuration signée par l'intimé en son nom et pour le compte de l'intimée. Au contraire, les appelants estiment que celui-ci était parfaitement au courant que les lieux n'avaient pas été remis en état et qu'il existait des loyers impayés. Or, selon eux, la procuration couvrait clairement l'établissement de l'état des lieux, ce qui impliquait forcément l'inventaire des biens endommagés.

Ensuite, ils font grief à la Chambre patrimoniale d'avoir considéré que le prétendu vice de la procuration ne pouvait être guéri par la bonne foi du tiers, puisqu'il ne pouvait échapper à la bailleresse que la procuration conférée à l'appelant par l'intimé ne mentionnait pas spécifiquement le droit de transiger. Les appelants soutiennent que la procuration du 28 janvier 2020 prévoit au contraire de manière spécifique que l'appelant 1 avait procuration « aux fins de les représenter et de signer tous documents y relatifs dans le cadre de l'état des lieux de sortie qui aura lieu le jeudi 30 janvier 2020 et qui concerne le bail à ferme non agricole ». Ils plaident qu'il est impensable que le représentant de la bailleresse ait pu penser que l'appelant 1 ne disposait pas de procuration engageant tous les colocataires.

3.2 Comparant les textes des trois procurations signées au fil du temps en faveur de l'appelant 1, les intimés contestent que celle du 27 janvier 2020 ait contenu le pouvoir spécial de transiger. Ils soulignent qu'une telle faculté doit être expressément mentionnée et qu'elle ne ressort pas du texte de dite procuration. Par ailleurs, les intimés rappellent le contexte dans lequel s'est déroulé l'état des lieux de sortie du 30 janvier 2020 et nient que l'intimé, qui selon eux ne s'attendait pas à ce qu'une convention de sortie soit conclue à ce moment, ait eu la volonté de permettre à l'appelant 1 de transiger à cet égard. Les intimés se prévalent encore, si par impossible l'existence d'un pouvoir de représentation devait être retenu, du fait que l'appelant 1 n'aurait pas invoqué les objections utiles dans le règlement de la fin du bail.

3.3 La Chambre patrimoniale, interprétant la volonté des parties, a considéré que l'autorisation conférée à l'appelant 1 de signer « tous documents y relatifs dans le cadre de l'état des lieux de sortie » ne recouvrait pas la signature d'une convention de sortie, à défaut de toute précision en ce sens dans la procuration. Elle a estimé qu'à l'instar de ce qui est prévu dans le contrat de mandat, une procuration spéciale et exprès était nécessaire et faisait en l'état défaut.

3.4

3.4.1 La question de savoir si une partie s'est engagée personnellement ou pour le compte d'un tiers, soit de l'existence d'un rapport de représentation, ressortit à l'interprétation du contrat (art. 18 ss CO [Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220] ; cf. consid. 3.4.2 *infra*).

3.4.1.1 La représentation directe au sens de l'art. 32 CO suppose que le représentant agisse au nom du représenté. Il doit manifester qu'il n'agit pas en son nom, mais en celui du représenté. L'existence d'un rapport de représentation est normalement établie lorsque telle était l'intention réelle du représenté (qui a voulu que le représentant agisse en son nom), du représentant (qui a voulu agir au nom du représenté) et du tiers (qui a voulu/accepté que le représentant passe l'acte juridique au nom du représenté). Si cette volonté (réelle et commune) ne peut pas être établie en fait (interprétation subjective), l'existence du rapport de représentation doit être retenue si le tiers pouvait l'inférer du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance (interprétation objective) (art. 32 al. 2 CO ; ATF 146 III 121 consid. 3.2.1 et les références citées).

La manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui peut intervenir expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 précité consid. Ib). Elle intervient tacitement lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances (Chapuis, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^e éd. 2021 [cité ci-après : CR-CO I], n. 12

ad art. 32 CO). En outre, la condition que le représentant ait agi au nom d'autrui peut exceptionnellement être réalisée lorsque, même si le représentant n'a pas manifesté sa volonté d'agir au nom d'autrui et que le tiers ne devait pas inférer des circonstances l'existence d'un rapport de représentation, il était indifférent au tiers de traiter avec l'un ou l'autre (art. 32 al. 2 *in fine* CO). La personne du cocontractant est indifférente au tiers si ce dernier, au lieu de passer le contrat avec la personne qui s'est présentée à lui sans faire état de l'existence d'un rapport de représentation, eût également conclu le contrat avec une autre personne (ATF 117 II 387 consid. 2b, JdT 1992 I 579, SJ 1992 320). Il suffit qu'il eût été indifférent au tiers de conclure le contrat avec le représentant ou avec celui au nom de qui ce dernier avait la volonté d'agir et qui a fait connaître par la suite sa qualité de représenté (*ibidem*). L'indifférence du tiers remplace alors la manifestation par le représentant de sa volonté d'agir au nom d'autrui, de sorte que l'effet de la représentation peut se produire nonobstant l'ignorance par le tiers du rapport de représentation, pour autant que le représentant ait eu la volonté réelle d'agir en tant que tel (ATF 117 II 387 précité consid. 2a ; Chappuis, CR-CO I, n. 13 *ad art. 32 CO*). Ainsi, en cas d'indifférence du tiers, la première condition de la représentation n'est réalisée que si le représentant a eu la volonté réelle d'agir comme tel (ATF 117 II 387 précité consid. 2a ; Chappuis, CR-CO I, n. 14 *ad art. 32 CO*).

3.4.1.2 Lorsque le représentant a agi au nom du représenté sans avoir pour cela de pouvoirs (internes), autrement dit lorsque l'acte qu'il a passé n'était pas couvert par la procuration (dépassement ou excès de pouvoirs ; *Vollmachtsüberschreitung*), cet acte reste en principe sans effet pour le représenté, sauf : a) si le représenté ratifie l'acte (art. 38 CO ; cf. ATF 146 III 37 consid. 7.1 et les références citées), ou b) si le représenté a porté (expressément ou tacitement) à la connaissance du tiers une procuration qui va au-delà des pouvoirs (internes) qu'il a effectivement conférés au représentant et que, se fiant à cette communication (ATF 99 II 39 consid. 1), le tiers a cru de bonne foi à l'existence des pouvoirs (procuration externe – expresse ou tacite ; art. 33 al. 3 CO ; ATF 146 III 37 consid. 7.1.2.1 ; ATF 131 III 511 consid. 3.2 ; ATF 124 III 418 consid.

1c). La communication au tiers n'a ainsi pas pour conséquence de faire naître les pouvoirs, mais seulement de suppléer à leur absence en cas de bonne foi du tiers. La communication des pouvoirs par le représenté au tiers au sens de l'art. 33 al. 3 CO peut s'exprimer par une procuration écrite fournie par le représentant au tiers. La portée de la communication doit être examinée avant tout selon le principe de la confiance (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1 p. 518).

3.4.2

3.4.2.1 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

3.4.2.2 Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, JdT 2006 I 564, SJ 2006 I 359 ; TF 4A_555/2023 du 29 novembre 2024 consid. 3.3.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1).

3.4.2.3 Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté

exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1), il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 précité consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 417 précité consid. 3.2 et les références citées ; TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2).

3.4.2.4 Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 135 III 295 consid. 5.2, SJ 2009 I 396 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1, JdT 2007 I 423 ; TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants

lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_596/2018 précité consid. 2.3.2). Une interprétation stricte selon la lettre s'impose également lorsque les parties sont expérimentées en affaires et familières des termes techniques utilisés (ATF 131 III 606 précité consid. 4.2 ; ATF 129 III 702 consid. 2.4.1, JdT 2004 I 535 ; TF 5A_944/2016 du 31 août 2017 consid. 2.3).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les références citées).

3.5

3.5.1 En l'espèce, la Chambre patrimoniale a appliqué les règles du mandat (art. 394 ss CO) pour analyser les droits et devoirs découlant de la procuration ayant mené à la signature de la convention de sortie du 30 janvier 2020.

Or, il est établi – et non contesté en appel – que les parties étaient débitrices solidaires fondées sur le contrat de bail à ferme non agricole. Il ressort également des faits retenus que l'appelant 1 a agi comme représentant des intimés au bénéfice d'une procuration. Il n'est ainsi pas intervenu en qualité de mandataire de ceux-ci. La teneur et l'étendue de la procuration signée par les intimés devait ainsi s'examiner uniquement au regard des art. 32 ss CO. Or, le fait de donner procuration « aux fins de les représenter et de signer tous documents y relatifs dans le cadre de l'état des lieux de sortie » à un tiers pour qu'il se rende à celui-ci inclut à l'évidence la signature d'une convention de sortie. Une interprétation fondée sur le principe de la confiance parvient au même résultat. En effet, autoriser un codébiteur solidaire à représenter les autres à un état des lieux de sortie pour signer tous les documents y relatifs, ne

peut en réalité pas signifier autre chose que conclure, notamment, une convention de sortie.

3.5.2 Bien plus, il n'est pas contesté que la présente cause concerne des codébiteurs solidaires. Or, en vertu de l'art. 145 al. 2 CO, un débiteur solidaire est responsable envers ses coobligés s'il ne fait pas valoir les exceptions qui leur sont communes à tous. En signant la procuration en faveur de l'appelant 1, ses coobligés, soit les intimés, ont en réalité renoncé à faire valoir une responsabilité à son égard. Si ceux-ci entendaient ne rien devoir payer aux appelants sur la base d'une action récursoire, il leur appartenait de se prévaloir de l'art. 145 al. 2 CO, en exposant que l'appelant 1 aurait manqué à ses obligations.

Si les intimés ont exposé, dans leur réponse du 13 octobre 2021, que l'appelant 1 n'aurait pas été diligent dans le cadre de l'état des lieux et de la signature de la convention de sortie y relative en engageant la responsabilité des parties, ils ne critiquent pas l'état de fait du jugement attaqué qui ne retient pas ces éléments. Or, le devoir de motivation de l'appel, cas échéant de la réponse sur appel, s'applique tant aux appelants qu'aux intimés et ces derniers n'invoquent cet argument que de manière superficielle en appel, ce qui ne respecte pas les exigences rappelées ci-dessus (cf. consid. 2.3 *supra*).

A défaut de grief correctement motivé et compte tenu de la maxime des débats applicable à la présente cause, l'état de fait ne saurait être modifié, de sorte que le grief des intimés à cet égard est irrecevable.

Il découle de ce qui précède que les intimés sont bel et bien liés par la convention de sortie du 30 janvier 2020 qui prévoit que les locataires sont débiteurs, en faveur du bailleur, d'un montant de 291'000 fr. pour solde de tout compte. En application de l'art. 148 al. 1 CO, les intimés sont donc débiteurs solidaires de la somme de 145'500 francs.

Quant aux frais réclamés par les appelants aux intimés à hauteur totale de 3'458 fr. 95 correspondant au coût du matériel

nécessaire aux travaux de remise en état de l'objet loué par les parties, ils ressortent de l'état de fait du jugement entrepris et ne sont pas contestés en appel par les intimés, de sorte qu'ils doivent également être admis, portant ainsi la dette totale des intimés en faveur des appelants à 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020.

Enfin, les intimés ne contestent pas que la deuxième convention conclue par l'appelant 1 avec la bailleresse le 4 mai 2020 ne les lie pas et qu'ils ne sont pas concernés par les obligations en découlant, de sorte qu'il ne se justifie pas de l'examiner.

Fondé, le grief des appelants conduit à l'admission de l'appel sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés par les appelants, ceux-ci ayant été formulés dans l'hypothèse où les pouvoirs de représentation de l'appelant 1 seraient niés.

4.

4.1 Les intimés invoquent encore, si par impossible l'existence d'un pouvoir de représentation devait être admis, qu'il conviendrait de procéder à une compensation avec la dette due par l'appelant 1 et résultant du contrat de prêt conclu avec l'intimée le 4 avril 2018.

4.2 L'appelant 1 conteste que la compensation de la créance invoquée par l'intimée à son encontre soit possible au motif que l'argent aurait été versé sur le compte de la société R._____ Sàrl et que, de ce fait, il ne serait pas personnellement lié par le contrat de prêt.

4.3

4.3.1 Aux termes de l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles.

L'objection de compensation est un moyen de défense qui peut être retenu d'office si les faits permettant de le faire sont établis, puisqu'il s'agit d'un mode d'extinction des obligations présentant une certaine analogie avec un paiement (Tappy, CR CPC, n. 26 *ad* art. 222 CPC et les références citées). Elle suppose cependant une déclaration soumise à réception. Si cette déclaration n'a pas été signifiée par le défendeur avant la litispendance, elle doit être alléguée et prouvée comme n'importe quelle communication d'une partie à l'autre antérieure au procès (Tappy, *ibidem*, et les références citées). A défaut, cette objection de compensation peut être opérée par une affirmation en procédure, pour autant qu'elle intervienne à un stade permettant encore d'invoquer des faits nouveaux (Tappy, *ibidem*, et les références citées).

4.3.2 Selon la jurisprudence, la règle générale admettant que les contrats de durée peuvent être résiliés en tout temps pour de justes motifs en application de l'art. 27 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210) (ATF 128 III 428, JdT 2005 I 284) s'étend également au contrat de prêt de consommation. En effet, en règle générale, pour les contrats de durée qui sont réglementés par la loi, des dispositions permettent leur résiliation anticipée pour de justes motifs (cf. outre l'art. 337 CO, par exemple les art. 266g, 418r et 527 CO). La doctrine pose le principe que ces dispositions sont l'expression d'un principe général fondamentalement valable pour tous les contrats de durée. La jurisprudence est du même avis (cf. quant au principe ATF 122 III 262 consid. 2a/aa, JdT 1997 I 13). Dans plusieurs de ses arrêts, le Tribunal fédéral a étendu le champ d'application de la résiliation pour justes motifs à des contrats pour lesquels une réglementation légale sur ce point faisait défaut.

Contrairement à la *clausula rebus sic stantibus*, la résiliation pour juste motifs n'est pas conditionnée à un déséquilibre. Ce qui est primordial, c'est plutôt de savoir si, après un changement de circonstances, le fait d'être lié par le contrat est devenu insupportable de manière générale pour une partie, non seulement pour des raisons économiques mais également pour des raisons personnelles (ATF 128 III 428 consid. 3c).

4.4

4.4.1 Il sied premièrement de relever que l'appelant 1 ne saurait se prévaloir de la décision rendue par le Juge de mainlevée du Tribunal de Martigny et St-Maurice. En effet, la décision qui accorde ou refuse la mainlevée, qu'il s'agisse d'une mainlevée définitive (art. 81 LP [Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1]) ou d'une mainlevée provisoire (art. 82 LP), est une pure décision d'exécution forcée dont le seul objet est de dire si la poursuite peut continuer ou si le créancier est renvoyé à agir par la voie d'un procès ordinaire. Le juge de la mainlevée examine seulement la force probante du titre produit par le créancier, sa nature formelle – non la validité de la créance – et il lui attribue force exécutoire si le débiteur n'oppose pas ou ne rend pas vraisemblables des exceptions immédiatement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.1).

En l'occurrence, le contrat de prêt mentionne nommément l'appelant 1 en qualité d'emprunteur. La société R._____ Sàrl n'est aucunement citée et il n'est pas plus précisé que l'appelant 1 aurait agi au nom et pour le compte de celle-ci. Les parties à ce contrat ne font ainsi aucun doute et l'appelant 1, qui n'invoque au demeurant aucun défaut d'exercice de ses droits civils, est bien lié personnellement par son engagement (CACI du 17 septembre 2024/425 consid. 5.2).

4.4.2 L'intimée a dûment fait valoir la compensation en première instance. Or, le défendeur qui prétend avoir une créance à l'encontre du demandeur peut faire valoir celle-ci par le biais de conclusions reconventionnelles (cf. art. 221 CPC) ou l'opposer en compensation (cf. art. 120 ss CO), ce que l'intimée a fait.

Il ressort de l'état de fait du jugement entrepris que la créance de l'intimée à l'égard de l'appelant 1 se fonde sur le contrat de prêt conclu, notamment, entre eux le 4 avril 2018. Aux termes de ce contrat, l'intimée a prêté la somme de 100'000 fr. à l'appelant 1, ainsi qu'à l'intimé. Un intérêt de 3,5 % était appliqué sur la somme totale prêtée.

Pendant la durée du contrat, des remboursements mensuels à hauteur de 1'144 fr. 40 étaient prévus du 4 avril 2018 au 1^{er} mai 2027. Ces mensualités devaient être versées à l'intimée au plus tard le cinq de chaque mois. Aucune solidarité entre l'appelant 1 et l'intimé ne ressort du contrat de prêt. Il est admis par les parties que quatre mensualités ont été remboursées à l'intimée.

Le 5 octobre 2021, l'intimée a mis en demeure l'appelant 1 et l'intimé de s'acquitter, d'ici au 20 octobre 2021, des mensualités en retard. Elle a précisé qu'à défaut de paiement en temps utile, elle résilierait le contrat et réclamerait le remboursement de l'entier de la somme prêtée, ce qu'elle a finalement fait par courrier du 22 octobre 2021 en indiquant à l'appelant 1 et à l'intimé qu'un délai échéant au 10 novembre 2021 leur était imparti pour s'exécuter. Par déclaration du 8 décembre 2021, l'intimée a renoncé à réclamer à l'intimé le remboursement de sa part du contrat de prêt.

Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. consid. 4.3.2 *supra*), le défaut de paiement durant plusieurs années des mensualités de remboursement prévues par le contrat de prêt constitue un juste motif de résiliation de celui-ci. Dans ces circonstances, l'intimée était fondée à résilier le contrat et réclamer le versement du solde du montant prêté avant l'échéance prévue contractuellement à l'appelant 1, ainsi qu'à l'intimé. Au surplus, la compensation invoquée par l'intimée vaut tant en faveur de l'intimé qu'à l'encontre des appelants solidairement entre eux (art. 147 al. 1 CO).

A défaut de solidarité prévue dans le contrat, l'intimée ne peut réclamer à l'appelant 1 que la part lui incombant, soit en l'occurrence, la moitié de la somme prêtée. Ses conclusions se limitant à la part précitée, il y a ainsi lieu d'admettre l'objection de compensation invoquée par l'intimée à hauteur de 47'711 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021 et d'autoriser les intimés à la faire valoir sur la créance des appelants à leur encontre.

5.

5.1 Les appelants concluent enfin à ce que la mainlevée définitive des oppositions formées par les intimés aux commandements de payer n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de [...] soit prononcée à hauteur d'un montant de 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020.

5.2 Au terme de l'art. 79 LP, le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition agit par la voie de la procédure civile ou administrative pour faire reconnaître son droit. Il ne peut requérir la continuation de la poursuite qu'en se fondant sur une décision exécutoire qui écarte expressément l'opposition. Selon l'art. 42b al. 2 LVLP (loi d'application dans le Canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955 ; BLV 280.05), la levée d'une opposition peut être prononcée par l'autorité judiciaire saisie d'une réclamation pécuniaire ayant le même objet.

Le commandement de payer se périme par un an à compter de sa notification. Si opposition a été formée, ce délai ne court pas entre l'introduction de la procédure judiciaire ou administrative et le jugement définitif (art. 88 al. 2 LP).

Le juge n'est pas lié par les conclusions prises par les parties dans le cadre de la mainlevée de l'opposition. Le juge peut accorder la mainlevée provisoire même lorsque la mainlevée définitive (ou simplement la mainlevée) a été requise – ou l'inverse (ATF 140 III 372 consid. 3.5, JdT 2015 II 331 et les références citées). En revanche, le tribunal est lié par le montant pour lequel la mainlevée est requise (art. 58 al. 1 CPC ; Abbet, *in* Abbet/Veuillet, La mainlevée de l'opposition, 2^e éd., Berne 2022, n. 67 *ad* art. 84 LP et les références citées).

5.3 En l'occurrence, les commandements de payer ont été notifiés le 1^{er} septembre 2020 aux intimés et l'action au fond, suspendant le délai

de péremption, a été introduite le 3 novembre 2020. Les commandements de payer n'étaient ainsi pas encore atteints de péremption.

Dans le cadre du présent arrêt, les intimés ont été reconnus débiteurs du montant de 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020 en faveur des appelants. Compte tenu des conclusions des appelants, il convient d'accorder la mainlevée définitive des oppositions faites aux commandements de payer n^{os}[...] et [...] à concurrence de 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020, sous déduction d'un montant de 47'711 fr. 80 portant intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis. Le jugement attaqué sera réformé aux chiffres I à III de son dispositif, les intimés étant reconnus débiteurs solidaires des appelants de la somme de 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020, la compensation étant admise à hauteur de 47'711 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021 et la mainlevée définitive des oppositions faites aux commandements de payer n^{os} [...] et [...] étant prononcée à concurrence d'un montant de 147'229 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020, sous déduction d'un montant de 47'711 fr. 80 portant intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021.

6.2 Vu l'admission de l'appel, il convient de statuer sur le sort des frais judiciaires et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Aux termes de l'art. 95 al. 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires (al. 2) et les dépens (al. 3), lesquels sont fixés par les cantons (art. 96 CPC). Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

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

Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 13'065 fr. et ne sont pas contestés dans leur quotité. Vu le sort de la cause, ils doivent être mis à la charge des intimés qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront cependant provisoirement supportés par l'Etat compte tenu de l'assistance judiciaire accordée en première instance aux intimés.

Quant aux dépens, ils ont été arrêtés à 22'050 fr. en première instance et ne sont également pas contestés dans leur quotité. Les intimés ayant succombé, il convient qu'ils versent, solidairement entre eux, le montant de 22'050 fr. aux appelants à titre de dépens de première instance, étant rappelé que l'assistance judiciaire ne dispense pas du versement de dépens à la partie adverse (art. 122 al. 1 let. d CPC).

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'472 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront également mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), à raison de 1'236 fr. chacun.

Ils seront cependant provisoirement supportés par l'Etat au vu du bénéfice de l'assistance judiciaire accordé aux intimés (cf. consid. 7.3 *infra*).

6.4 Les intimés verseront également aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 9'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 1 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), étant rappelé que l'assistance judiciaire ne dispense pas du versement de dépens à la partie adverse (art. 122 al. 1 let. d CPC).

7.

7.1 Les intimés ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance.

7.2 En vertu de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b) (ATF 144 III 531 consid. 4.1, JdT 2019 II 179, FamPra.ch 2018 p. 1068 ; ATF 142 III 131 consid. 4.1).

7.3 En l'occurrence, les conditions cumulatives de cette disposition sont réunies. Les requêtes d'assistance judiciaire des intimés doivent être admises avec effet au 14 février 2025, Me Estelle Marguet leur étant désignée en qualité de conseil d'office.

8.

8.1 Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]) et de 110 fr. pour un avocat stagiaire (art. 2 al. 1 let. b RAJ).

8.2 En l'espèce, Me Estelle Marguet a indiqué avoir consacré 7 heures et 55 minutes à la cause. Vu la nature du litige, des difficultés de la cause et de son ampleur, il y a lieu d'admettre ce nombre d'heures.

Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Estelle Marguet doit être fixée à 1'425 fr. (7.55 h x 180 fr.), montant auquel il convient d'ajouter des débours par 28 fr. 50 (2 % x 1'425 fr., art. 3bis al. 1 RAJ), ainsi que la TVA à 8.1 % sur l'ensemble, soit 117 fr. 75, pour un total de 1'571 fr. 25.

8.3 Les parties bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenues au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnités de leur conseil d'office provisoirement laissés à la charge de l'Etat, dès qu'elles seront en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombera à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [code de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 211.02]).

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

I. L'appel est admis

II. Le jugement est réformé comme il suit aux chiffres I à III de son dispositif et complété des chiffres IIbis, IIter et IIquater comme il suit :

I. dit que les défendeurs A.B._____ et B.B._____ sont les débiteurs solidaires, en faveur des demandeurs A.I._____ et B.I._____, de la somme de 147'229 fr. 45 (cent quarante-sept mille deux cent vingt-neuf francs et quarante-cinq), avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020 ;

II. admet l'objection de compensation soulevée par A.B._____ et B.B._____ à l'encontre de A.I._____ et B.I._____ à hauteur de 47'711 fr. 80 (quarante-sept mille sept cent onze francs et huitante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021, et autorise A.B._____ et B.B._____ à la faire valoir sur le montant arrêté sous chiffre I ci-dessus ;

Ilbis. prononce la mainlevée définitive des oppositions formées par les défendeurs A.B._____ et B.B._____ aux commandements de payer n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de [...], à concurrence d'un montant de 147'229 fr. 45 (cent quarante-sept mille deux cent vingt-neuf francs et quarante-cinq), avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 août 2020, sous déduction d'un montant de 47'711 fr. 80 (quarante-sept mille sept cent onze francs et huitante centimes) avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021 ;

Ilter. dit que les frais judiciaires, arrêtés à 13'065 fr. (treize mille soixante-cinq francs), sont mis à la charge des défendeurs A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux ;

Ilquater. dit que les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de leur conseil d'office fixés aux chiffre Ilter et IV, laissés provisoirement à la charge de l'Etat ;

III. dit que les défendeurs A.B._____ et B.B._____ doivent verser aux demandeurs A.I._____ et B.I._____, solidairement entre eux, la somme de 22'050 fr. (vingt-deux mille cinquante francs), à titre de dépens de première instance.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. La requête d'assistance judiciaire des intimés B.B._____ et A.B._____ est admise, Me Estelle Marguet étant désignée comme leur conseil d'office avec effet au 14 février 2025 pour la procédure d'appel.

- IV.** L'indemnité d'office de Me Estelle Marguet, conseil d'office des intimés A.B._____ et B.B._____, est arrêtée à 1'571 fr. 25 (mille cinq cents septante-et-un francs et vingt-cinq centimes), TVA et débours compris.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'472 fr. (deux mille quatre cent septante-deux francs), sont mis à la charge de l'intimée A.B._____ par 1'236 fr. (mille deux cent trente-six francs) et à la charge de l'intimé B.B._____ par 1'236 fr. (mille deux cent trente-six francs), ces deux montants étant laissés provisoirement à la charge de l'Etat.
- VI.** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de leur conseil d'office fixé sous chiffres IV et V ci-dessus, laissés provisoirement à la charge de l'Etat.
- VII.** Les intimés A.B._____ et B.B._____ doivent verser aux appelants A.I._____ et B.I._____, solidairement entre eux, la somme de 9'000 fr. (neuf mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VIII. 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 Christelle Heritier (pour A.I. _____ et B.I. _____),
- Me Estelle Marguet (pour A.B. _____ et B.B. _____),

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

- La Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :