

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 janvier 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Merkli et Courbat, juges  
Greffier : M. Valentino

\*\*\*\*\*

**Art. 97, 256, 257f, 259d, 259g CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **et B.D.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défendeurs, ainsi que sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le  
jugement rendu le 17 février 2016 par le Tribunal des Baux dans la cause  
divisant les appelants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 17 février 2016, dont les motifs ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 16 février 2017, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a prononcé que la résiliation du bail portant sur les locaux commerciaux composés d'un restaurant bar-café au rez-de-chaussée ainsi que de deux locaux au sous-sol de l'immeuble sis [...], signifiée à la demanderesse M. \_\_\_\_\_ par les défendeurs B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> mars 2013 pour le 30 avril 2013, était valable (I), qu'ordre était donné à la demanderesse d'immédiatement quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus (II), qu'à défaut pour la demanderesse de quitter volontairement les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée du chiffre II de la décision sur requête des défendeurs, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), qu'ordre était donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée du chiffre II de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (IV), que les montants consignés par la demanderesse M. \_\_\_\_\_ sur le compte de consignation de loyers n° IBAN [...] ouvert auprès de la [...] (ci-après : [...]) étaient immédiatement déconsignés de la manière suivante : 75'950 fr. en faveur des défendeurs B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de loyer et d'indemnité pour occupation illicite pour la période d'avril 2013 à février 2016 (y compris), et le solde en faveur de la demanderesse M. \_\_\_\_\_ (V), a statué sur les frais et dépens (VI à VIII) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure de leur recevabilité (IX).

En droit, saisis d'une demande de M. \_\_\_\_\_ (ci-après : la demanderesse ou l'appelante) tendant notamment à ordonner à B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_ (ci-après : les défendeurs ou les appelants) de mettre en œuvre une série de mesures visant à l'élimination de défauts afin de lui permettre en particulier d'exploiter les 60 places assises de son

établissement, les premiers juges ont tout d'abord considéré, s'agissant des questions litigieuses en deuxième instance, que la décision prise par l'autorité administrative (ndr : le Service de l'urbanisme de la Commune de Montreux) de réduire la capacité d'accueil de l'établissement, de 60 à 50 places assises, ne constituait pas un défaut de la chose louée. A l'appui de leur appréciation, les premiers juges ont retenu que c'était uniquement en raison de la modification de la disposition des lieux par la demanderesse - ayant consisté à déplacer la cuisine dans l'ancienne salle à manger sans d'ailleurs requérir l'accord écrit préalable des défendeurs - que l'autorité administrative avait pris cette décision, de sorte que les défendeurs ne pouvaient pas se voir imputer les conséquences de la modification de l'objet du bail sur sa capacité d'accueil.

Appelé ensuite à statuer sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail notifiée à la demanderesse en application de l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le tribunal a en substance considéré que l'ouverture pratiquée par celle-ci dans le mur du bâtiment à l'endroit de la cuisine, sans l'autorisation des bailleurs et nonobstant l'opposition de ces derniers, constituait une violation grave de son devoir d'user des locaux avec soin. Les conditions cumulatives posées par l'art. 257f al. 3 CO étaient ainsi réalisées, de sorte que le congé signifié à la demanderesse était valable.

Enfin, le tribunal a considéré que dans la mesure où aucun des défauts allégués par la demanderesse n'avait été retenu, il se justifiait d'ordonner la libération des montants consignés en faveur des défendeurs, à concurrence des loyers et indemnités pour occupation illicite qui leur étaient effectivement dus. A cet égard, dès lors que la consignation avait été opérée à compter d'avril 2013 et que le bail avait pris valablement fin le 30 avril 2013, les mensualités consignées consistaient en une créance de loyer pour le mois d'avril 2013, puis en des indemnités pour occupation illicite dès le mois de mai 2013. Le tribunal a ainsi retenu pour le mois d'avril 1'950 fr. de loyer brut (1'800 fr. [loyer net] + 150 fr. [frais accessoires]), alors que pour la période subséquente, il a indiqué que les défendeurs n'avaient pas rapporté la preuve des frais accessoires

concrètement assumés au sens de l'art. 257b al. 1 CO, de sorte qu'ils ne pouvaient prétendre qu'au paiement d'indemnités d'occupation illicite équivalant au montant du loyer net, de 1'800 fr. pour mai et juin 2013 et de 2'200 fr. - compte tenu de l'augmentation de loyer prévue contractuellement - à partir de juillet 2013 jusqu'à la date du jugement (soit jusqu'au mois de février 2016 y compris, à savoir pendant 32 mois). Enfin, s'agissant de la période postérieure à la date du jugement, le montant du préjudice des défendeurs du fait de l'occupation des locaux apparaissait, selon le tribunal, insuffisamment certain pour être d'ores et déjà fixé, en tant qu'il était susceptible d'évoluer. En définitive, les montants consignés devaient être libérés à hauteur de 75'950 fr. (1'950 fr. + [2 x 1'800 fr.] + [32 x 2'200 fr.]) en faveur des défendeurs, solidairement entre eux, le solde étant acquis à la demanderesse.

**B.**           **a)** Par acte du 20 mars 2017, B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement du 17 février 2016, en concluant, avec dépens, à la déconsignation immédiate en leur faveur de l'entier des montants consignés par M.\_\_\_\_\_ sur le compte de la [...] n° IBAN [...], pour la période d'avril 2013 jusqu'à la date à laquelle le jugement rendu par le Tribunal des baux deviendrait définitif et exécutoire, et à ce que le dispositif du jugement attaqué soit complété en ce sens que M.\_\_\_\_\_ soit condamnée à leur payer, solidairement entre eux, la somme mensuelle de 1'800 fr. plus frais accessoires jusqu'au 30 juin 2013, puis de 2'200 fr. plus frais accessoires tant qu'elle n'aurait pas quitté les lieux, à titre d'indemnité pour occupation illicite. Les appelants ont produit deux nouvelles pièces.

Par réponse du 14 septembre 2017, M.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité. Elle a produit deux nouvelles pièces.

**b)** Par acte du 20 mars 2017, M.\_\_\_\_\_ a également interjeté appel contre le jugement du 17 février 2016, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à ce que la résiliation du bail portant sur les locaux commerciaux sis [...] qui lui a été signifiée par les défendeurs

B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> mars 2013 pour le 30 avril 2013 soit déclarée nulle, subsidiairement annulée (I), à ce que la résiliation soit inefficace, le bail conclu le 20 juin 2011 étant toujours en vigueur (II), au maintien de la consignation jusqu'à élimination, par les défendeurs, du défaut consistant à ne pas pouvoir accueillir 60 personnes dans les locaux (III), à ce qu'ordre soit donné aux défendeurs de permettre à la demanderesse d'exploiter les 60 places assises de son établissement conformément au bail signé le 20 juin 2011 en éliminant le défaut, c'est-à-dire en procédant aux travaux ordonnés par la Municipalité de Montreux dans son courrier du 23 janvier 2017, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) réprimant l'insoumission à une décision de l'autorité (IV), et à la réduction de 366 fr. 70 sur son loyer net du 30 avril 2013 au jour où le défaut lié à la capacité de l'établissement serait totalement résolu (V). Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement précité et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants. L'appelante a produit un lot de huit pièces sous bordereau.

Par réponse du 13 septembre 2017, B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel déposé par M.\_\_\_\_\_.

Par courrier du 2 novembre 2017, cette dernière a encore produit une pièce.

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

**1.** Par contrat de bail à loyer conclu le 20 juin 2011, la demanderesse M.\_\_\_\_\_, anciennement [...], a pris à bail des défendeurs B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ une surface commerciale sise [...], composée d'un « restaurant bar-café de 135 m<sup>2</sup> », ainsi que de « deux locaux sous-sols de 11 m<sup>2</sup> ». Le contrat de bail prévoyait une durée initiale du 1<sup>er</sup> juillet

2011 au 30 juin 2021, se renouvelant ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties un an à l'avance.

Le loyer mensuel net initial convenu par les parties s'élevait à 1'800 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 150 francs. L'art. 6 du bail conclu entre les parties prévoyait par ailleurs ce qui suit :

*« Le loyer après deux ans de location passe à 2'200 fr. + 150 fr. de charges. Après adapté (sic) aux coûts de la vie.*

*Le contrôle électrique tous les 5 ans, la taxe est à la charge du propriétaire de l'immeuble, mais s'il y a des travaux non conformes devront être payés par l'exploiteur (sic) du commerce.*

*Dans les parties communes il y a les séparateurs des graisses, les frais de vidange seront aux frais de l'exploiteur (sic) du commerce.*

*Dans les parties communes vous avez un emplacement pour une colonne lave-linge + séchoir, l'électricité et eau froide sera à la charge du commerce. L'accès de la chambre à lessive se fait par la porte commune avec une clef porte d'entrée.*

*Canal de ventilation, et canal de fumée et autres frais sont à la charge du commerce, quant aux compteurs d'eau chaude et froide je demande des acomptes tous les trois mois et décompte de fin d'année.*

*Dans les années à venir je compte hausser de deux étages en plus l'immeuble, nous ferons les protections nécessaires à cela, mais je ne veux pas aucune (sic) réclamation de votre part pour tous ces dérangements et aucune indemnisation. »*

**2. a)** La demanderesse, dont A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ sont, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2011, les associées gérantes, a repris le fonds de commerce de F.\_\_\_\_\_, ancien locataire. Le bail à loyer du 29 juin 1999 conclu avec celui-ci portait sur une salle café à boire de 60 places, une terrasse de 8 places, une salle de jeux et une salle à manger, pour une surface totale approximative de 150 m<sup>2</sup>, avec deux caves doubles de 80 m<sup>2</sup>. Le témoin G.\_\_\_\_\_, technicien au Service de l'urbanisme de la Commune de Montreux (ci-après : le service de l'urbanisme), a précisé sur ce point que la capacité d'accueil était de 50 places dans la « zone café » et de 10 places dans la « zone bureau ». L'Avenant n° 1 au bail à loyer du 29 juin 1999 prévoyait à son chiffre VI ce qui suit : *« En cas de remise de son commerce et du bail à loyer à un tiers en cours du présent bail ou à son échéance, les bailleurs consentent d'ores et déjà l'attribution d'un bail d'une durée de 10 ans à ce tiers, bail renouvelable de 5 ans en 5 ans. Sont réservées l'adaptation du prix de loyer et des nouvelles surfaces*

*attribuées au rez inférieur à l'éventuel futur locataire lui permettant le cas échéant d'utiliser une partie des nouvelles surfaces pour créer une cuisine et un passe-plat ».*

**b)** Dans le courant de l'été 2011, A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ ont fait exécuter des travaux de transformation de l'établissement, qui ont notamment consisté à déplacer la cuisine dans l'ancienne salle à manger, où se trouvait une issue donnant sur l'extérieur, que l'ancien gérant avait condamnée avec des matériaux métalliques. Les défendeurs n'ont eu connaissance de l'exécution de ces travaux de transformation qu'après leur commencement. Ils ont *a posteriori* toléré leur exécution. Le témoin C.\_\_\_\_\_ a déclaré à cet égard que le défendeur B.D.\_\_\_\_\_ était passé une à deux fois pendant les travaux et qu'il n'avait pas paru étonné par leur exécution.

Selon le témoin A.D.\_\_\_\_\_, lorsque son père B.D.\_\_\_\_\_ a constaté l'exécution des travaux dans la cuisine, il a décidé de fermer avec des briques la porte située dans l'ancienne salle à manger « afin que cette installation soit en conformité ». Les défendeurs ont chargé le maçon C.\_\_\_\_\_ de réaliser ce mur, ce qui a été confirmé par ce dernier et est attesté par la facture qu'il (ndr : C.\_\_\_\_\_) a adressée à B.D.\_\_\_\_\_ le 22 août 2011 portant sur un montant de 2'520 fr. et sur laquelle figurait d'ailleurs la mention « payé ». G.\_\_\_\_\_ a quant à lui indiqué avoir personnellement vu que « l'ouverture de l'actuelle cuisine a[vait] été murée par des briques ». Ces travaux, qui ont vraisemblablement eu lieu en août 2011, n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis de construire.

**3. a)** En date du 18 octobre 2012, le service de l'urbanisme a écrit la lettre suivante aux défendeurs :

*« [...] Cet espace peut accueillir 60 personnes. Les prescriptions de protection incendie exigent une sortie de secours par tranche de 50 personnes. En conséquence, la sortie de secours au droit de la cuisine de l'établissement doit être réalisée.*

*Nous vous prions dès lors de réaliser ces travaux d'ici au 16 novembre 2012. Une inspection aura lieu le 16 novembre 2012 à 16h. Nous vous saurions gré d'assister à cette dernière ou de vous y faire représenter. [...] »*

**b)** Le 9 novembre 2012, la Police cantonale du commerce a délivré à la demanderesse une licence de café-restaurant pour exploiter un local commercial d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup>, comprenant une salle de consommation de 50 places, une salle à manger de 10 places et une terrasse de 8 places. La durée de validité de la licence a été fixée du 1<sup>er</sup> décembre 2012 au 30 novembre 2017.

**c)** Le 16 novembre 2012, la Municipalité de Montreux (ci-après : la municipalité) a adressé la lettre suivante à la demanderesse :

*« Nous nous référons aux divers courriers adressés à M. B.D. \_\_\_\_\_ et à vous-même.*

*En collaboration avec M. [...] du Service de défense incendie et secours (SDIS), une nouvelle appréciation de la situation a abouti aux constatations suivantes :*

- avant travaux, la porte de sortie sud-est de l'établissement équipait une salle à manger pour 10 personnes ;*
- la cuisine du restaurant a pris place à cet espace « salle à manger » et la porte a été annulée ;*
- selon les prescriptions de protection incendie, une voie d'évacuation ne peut transiter dans un lieu à risque (une cuisine professionnelle est considérée comme un lieu à risque) ;*
- dans ces conditions, l'établissement ne peut être équipé que d'une seule sortie de secours.*

*Compte tenu de ce qui précède, nous demandons que la licence de votre établissement limite à 50 le nombre de places et vous prions de faire le nécessaire dans ce sens auprès de la Police du commerce. »*

Le témoin G. \_\_\_\_\_, du service de l'urbanisme, a confirmé que lors de la reprise de l'établissement, il y avait eu « une rocade » entre la zone cuisine et la zone bureau, la zone cuisine étant devenue carnotzet, et que dans la mesure où l'issue qui existait dans l'ancien bureau se trouvait désormais dans la cuisine, il n'était plus possible de l'utiliser comme issue de secours selon les normes en vigueur. Ce témoin a ajouté

qu'un permis avait été délivré le 14 juillet 2011 pour créer deux conduits de ventilation, mais que ce plan ne comportait aucune indication quant à la création d'une sortie de secours. Il a également déclaré que lors de son passage avec une représentante de la police du commerce en vue du renouvellement de la licence, personne ne s'était rendu compte qu'il y avait des travaux de modification et qu'il y avait un problème d'issue de secours, ce qui expliquait le premier courrier du service de l'urbanisme (ndr : du 18 octobre 2012) demandant la création d'une issue de secours dans la cuisine.

**4.** Le 17 novembre 2012, C.O.\_\_\_\_\_, respectivement père et mari de B.O.\_\_\_\_\_ et A.O.\_\_\_\_\_, a entrepris de démolir une partie de la façade du bâtiment à côté de la cuisine, pour créer l'issue de secours initialement envisagée par la commune dans son courrier du 18 octobre 2012.

Le défendeur B.D.\_\_\_\_\_ a alors immédiatement fait intervenir la police. Comme lui et C.O.\_\_\_\_\_ ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur ce qui avait été finalement ordonné par la commune, les policiers ont conseillé à C.O.\_\_\_\_\_ de mettre provisoirement un terme à son activité et d'attendre jusqu'au lundi 19 novembre 2012 pour éclaircir la situation, à charge pour le défendeur B.D.\_\_\_\_\_ d'organiser une réunion le lundi en question avec la commune et les locataires. Le 19 novembre 2012, alors qu'il savait que les défendeurs s'opposaient à cette opération, C.O.\_\_\_\_\_ a poursuivi l'activité de démolition, créant ainsi un trou béant dans le mur de la façade de l'immeuble. La police est à nouveau intervenue.

**5.** Par décision du 22 novembre 2012, la Police cantonale du commerce a annulé la licence accordée le 9 novembre 2012 et a délivré à la demanderesse une nouvelle licence d'exploitation portant sur une salle de consommation de 40 places, une salle à manger de 10 places et une terrasse de 8 places.

**6.** Par courrier du 27 novembre 2012, les défendeurs ont reproché à la demanderesse d'avoir entrepris en toute illégalité de démolir la façade de l'immeuble afin de créer une ouverture directe dans la cuisine de son établissement en date des 17 et 19 novembre 2012 et lui ont imparti un délai échéant au 3 décembre 2012 pour remettre les lieux en état, faute de quoi une requête de mesures superprovisionnelles serait adressée à l'autorité compétente. Dans ce même courrier, les défendeurs ont averti la demanderesse qu'une plainte pénale serait déposée, ce qu'ils ont fait le 24 décembre 2012.

Dans un courrier du 12 février 2013, les défendeurs ont notamment rappelé à la demanderesse qu'elle n'avait pas remis en état les lieux après l'ouverture non autorisée pratiquée dans la façade de l'immeuble. Ils lui ont imparti un ultime délai au 25 février 2013 pour remettre les lieux en état, sous la menace d'une résiliation de bail pour « justes motifs ». Ils ont par ailleurs mis en demeure la demanderesse de s'acquitter du solde du loyer du mois de février 2013 dans un délai de 30 jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Enfin, les défendeurs ont indiqué que les travaux entrepris par la demanderesse durant l'été 2011 en vue du transfert de la cuisine de l'établissement dans l'ancienne salle à manger avaient généré un certain nombre de dégâts qui avaient à leur tour nécessité des travaux de remise en état. Ils réclamaient ainsi à la demanderesse le paiement d'un dédommagement total de 6'180 fr. 85, calculé notamment sur la base de divers devis et factures joints en annexe à leur lettre.

**7.** Le 1<sup>er</sup> mars 2013, les défendeurs ont résilié, au moyen de la formule officielle idoine, le bail les liant à la demanderesse pour le 30 avril 2013, faisant état d'un manquement grave de cette dernière au devoir de diligence au sens de l'art. 257f CO. Le courrier joint à cette résiliation constatait que la demanderesse n'avait pas donné suite aux mises en demeure qui lui avaient été précédemment adressées.

Les mises en demeure invoquées à l'appui du congé notifié le 1<sup>er</sup> mars 2013 se rapportaient, d'une part, à l'ouverture pratiquée sans

autorisation par la demanderesse dans la façade de l'immeuble et, d'autre part, à l'organisation de soirées karaoké non autorisées. On précisera à cet égard que les faits concernant la tenue de soirées karaoké dans les locaux litigieux, tels que décrits sous chiffres 7 et 8 du jugement attaqué, n'ont pas été reproduits dans le présent état de fait, dès lors qu'ils sont sans incidence sur le sort de la présente procédure. En effet, l'appréciation des premiers juges selon laquelle la persistance de la demanderesse à organiser de telles soirées malgré les avertissements reçus des défendeurs n'était pas suffisamment établie et ne constituait donc pas un motif valable de résiliation du bail au sens de l'art. 257f CO n'a pas été remise en cause en appel.

**8. a)** Le 5 mars 2013, la demanderesse a consigné le loyer net de 1800 fr. ainsi que l'acompte de charges de 150 fr. dus pour le mois d'avril 2013 sur le compte de consignation de loyers n° IBAN [...] ouvert auprès de la [...].

**b)** Par courrier du 12 mars 2013, le conseil de la demanderesse, se plaignant de « la perpétuation de nombreux défauts attachés au local loué », a notamment écrit ce qui suit au conseil des défendeurs :

*« [...] Au surplus, le contrat de bail liant les parties prévoit expressément que le restaurant peut accueillir 60 personnes.*

*Or, suite au problème créé par vos mandants avec l'issue de secours dans la cuisine, la capacité d'exploiter de ma cliente a été réduite à 50 places assises, ce qui constitue un défaut grave de la chose louée.*

*Partant, je vous saurais extrêmement gré de bien vouloir faire part à vos clients des nombreux problèmes précités et de l'enjoindre à y remédier, ce d'ici au 30 avril 2013.*

*A défaut de réparation satisfaisante dans le délai susmentionné, ma cliente se réserve le droit de consigner les loyers à échoir, ce conformément à l'art. 259g al. 1 CO. [...] »*

**9.** Le 19 mars 2013, les défendeurs ont résilié sur formule officielle le bail les liant à la demanderesse pour le 30 avril 2013, en raison du non-paiement du loyer. Le courrier joint à la résiliation constatait que la

demanderesse ne s'était pas acquittée de la totalité du solde du loyer du mois de février 2013 dans le délai de trente jours qui lui avait été imparti à cet effet.

Dans le même courrier, les défendeurs ont contesté l'intégralité des défauts évoqués par la demanderesse dans sa correspondance du 12 mars 2013.

**10.** Par lettre du 3 avril 2013, la demanderesse a informé les défendeurs qu'au vu de leur refus de prendre au sérieux les nombreux défauts évoqués dans son courrier du 12 mars 2013, elle consignerait désormais le loyer sur le compte de consignation précédemment mentionné.

A partir du mois de juillet 2013, la demanderesse a consigné mensuellement la somme de 2'200 fr. à titre de loyer net ainsi que 150 fr. d'acompte de charges.

**11. a)** Par demande adressée le 18 mars 2013 au Tribunal des baux, la demanderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, notamment et en substance à ce qu'il soit constaté que son utilisation du local commercial sis [...] était conforme à l'usage pour lequel la chose était louée, ainsi qu'aux différentes normes en vigueur, à la nullité de l'art. 6 du contrat de bail litigieux, les prestations fournies sur la base de cette disposition devant lui être restituées, à ce qu'il soit ordonné aux défendeurs d'annoncer suffisamment à l'avance l'inspection de l'objet loué, à la modification du contrat de bail « afin d'inscrire M. \_\_\_\_\_ comme locataire », à la réduction du loyer mensuel net de 268 fr. et à ce que les défendeurs soient reconnus solidairement débiteurs et lui doivent immédiat paiement de la somme de 1'000 fr. à titre de dommages et intérêts (ndr : pour le tort moral qu'elle alléguait avoir subi).

Par demande du 16 juillet 2013, les défendeurs ont à leur tour conclu à ce qu'ordre soit donné à la demanderesse d'évacuer et rendre libres dans les dix jours les locaux loués, requérant en outre que cette

injonction soit assortie de mesures d'exécution forcée, à ce que la demanderesse soit reconnue leur débitrice et leur doive immédiat paiement d'un montant de 10'000 fr. à titre de dommages et intérêts (ndr : pour les frais de remise en état encourus à la suite des travaux de transformation exécutés en 2011 par la demanderesse), à ce que cette dernière soit condamnée à payer aux défendeurs, solidairement entre eux, 1'950 fr. par mois plus frais accessoires jusqu'au 30 juin 2013, puis 2'200 fr. par mois plus frais accessoires tant qu'elle n'aurait pas quitté les lieux, à titre d'indemnité pour occupation illicite, et à la déconsignation immédiate en leur faveur de l'entier des montants consignés par la demanderesse.

Par déterminations du 16 août 2013, les défendeurs ont conclu, avec dépens, au rejet de la demande déposée le 18 mars 2013 par la demanderesse et ont conclu reconventionnellement à ce que celle-ci soit reconnue leur débitrice et leur doive immédiat paiement, solidairement entre eux, d'un montant de 20'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2011.

Dans sa réponse du 2 juillet 2014, la demanderesse a conclu au rejet des conclusions prises par les défendeurs au pied de leur demande du 16 juillet 2013.

**b)** La demanderesse a déposé une seconde demande le 13 août 2013 tendant à l'annulation de la résiliation de bail notifiée le 1<sup>er</sup> mars 2013 pour le 30 avril 2013.

Par déterminations du 17 avril 2014, les défendeurs ont conclu au rejet de cette demande.

**c)** Par demande datée du 5 septembre 2013, la demanderesse a encore pris diverses conclusions tendant, d'une part, à faire constater la validité de la consignation des loyers et, d'autre part, à ordonner aux défendeurs de mettre en œuvre toute une série de mesures visant à

l'élimination de défauts. Subsidiairement, la demanderesse a conclu à ce que son loyer soit réduit à 900 fr. par mois dès le début du bail.

Dans leurs déterminations du 17 avril 2014, les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions tant principales que subsidiaires de la demande du 5 septembre 2013.

**d)** Les différentes causes ouvertes par les requêtes précitées ont été jointes par décision du 31 janvier 2014.

**e)** Par courrier du 8 août 2014, le Président du tribunal, prenant acte de l'ouverture de la faillite de la demanderesse, a suspendu le procès en application de l'art. 207 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1). Par courrier du 13 mars 2015, le Président a confirmé aux parties la reprise de la cause.

**f)** Par décision de mesures superprovisionnelles du 24 novembre 2015, rendue sur requête de la demanderesse, il a été fait interdiction aux défendeurs, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, de faire procéder à des travaux de fermeture de la sortie de secours située dans la cuisine de l'établissement public. Dans des circonstances qui n'ont pas été élucidées, il semble que les propriétaires des locaux en question n'aient pas attendu l'issue de cette procédure pour terminer les travaux de maçonnerie engagés pour obstruer l'issue de secours litigieuse.

**g)** Plusieurs audiences ont eu lieu devant le tribunal, au cours desquelles divers témoins, dont G.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, ont été entendus.

Le tribunal a tenu la dernière audience en date du 11 décembre 2015, lors de laquelle les parties ont conclu une transaction partielle, s'engageant, « jusqu'à droit connu sur les procédures judiciaires actuellement pendantes, à n'entreprendre aucuns travaux sur la structure des locaux objets du bail conclu le 20 juin 2011 (y compris l'issue,

actuellement murée, donnant dans la cuisine des locaux), sous réserve de travaux urgents qui seraient exécutés avec l'accord de l'ensemble des parties, (...) [et] à ne plus avoir de contacts, sous réserve des mesures urgentes à prendre concernant les locaux (...) ».

Lors de cette même audience, les défendeurs ont précisé que la conclusion IV de leur demande du 16 juillet 2013 et la conclusion reconventionnelle prise dans leurs déterminations du 16 août 2013 portaient sur la même créance, dont ils arrêtaient le montant à 10'000 francs.

**12. a)** Parallèlement à cette procédure, une procédure administrative a été engagée par la demanderesse, qui a recouru contre la décision de la Police cantonale du commerce du 22 novembre 2012 (let. C/5 supra).

Par arrêt du 25 février 2015, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : la CDAP) a confirmé cette décision. Par arrêt du 3 novembre 2015 (2C\_301/2015), le Tribunal fédéral a admis le recours formé par la demanderesse contre l'arrêt de la CDAP du 25 février 2015, a annulé cet arrêt et a renvoyé la cause à la CDAP pour qu'elle procède à une nouvelle constatation des faits concernant l'emplacement exact de la voie de secours et les conditions du parcours à effectuer pour la rejoindre, précisant que ce n'était que si l'accès à la porte de secours s'avérait aisé et sans obstacle que la licence du 22 novembre 2012 pourrait être annulée, celle-ci devant être en revanche confirmée si ces conditions n'étaient pas réunies.

Par arrêt du 21 novembre 2016, définitif et exécutoire (le Tribunal fédéral ayant, le 12 janvier 2017, déclaré irrecevable le recours déposé par les défendeurs contre cet arrêt), la CDAP a annulé la décision de la Police cantonale du commerce du 22 novembre 2012 limitant la capacité de l'établissement M. \_\_\_\_\_ à 50 places et a retourné le dossier à cette autorité afin qu'elle complète l'instruction et statue à nouveau, considérant en substance que la fermeture de l'issue de secours réalisée

par les propriétaires des locaux était illicite et qu'il appartenait à la municipalité d'ordonner la remise en état à bref délai de la sortie de secours et à la Police cantonale du commerce d'exiger de la demanderesse les travaux de mise en conformité pour assurer la sécurité de cette issue de secours.

Par décision du 23 janvier 2017, la municipalité a ordonné aux défendeurs de remettre en état la sortie de secours ayant fait l'objet de l'arrêt du 21 novembre 2016 dans un délai échéant au 15 février 2017.

Le 27 janvier 2017, la Police cantonale du commerce a écrit à la demanderesse que selon l'arrêt de la CDAP, l'augmentation de sa capacité d'accueil ne serait possible que sous réserve de la remise en état de la sortie de secours et de la réalisation des travaux de mise en conformité de la cuisine.

Par courrier du 27 février 2017 adressé à la demanderesse, la municipalité a constaté que les travaux de mise en conformité de la cuisine, préconisés par la CDAP dans son arrêt du 21 novembre 2016, avaient été réalisés à satisfaction, mais que compte tenu de l'absence de sortie de secours sur l'extérieur depuis la cuisine, les indications phosphorescentes « sortie de secours » devaient être enlevées ou masquées.

La CDAP a, par arrêt du 30 octobre 2017, rejeté le recours des défendeurs contre la décision de la municipalité du 23 janvier 2017. Elle a rappelé que le Tribunal fédéral avait considéré, dans son arrêt du 3 novembre 2015, que la réduction de la capacité d'accueil de 60 à 50 places portait atteinte à la liberté économique de la demanderesse et que le rétablissement d'une capacité d'accueil de 60 places impliquait deux issues de secours. La CDAP a confirmé que la demanderesse était en droit d'exiger des défendeurs la réouverture de la deuxième issue de secours, indépendamment du sort du volet civil du litige, relevant sur ce dernier point que la question de la validité du congé signifié à la demanderesse le 1<sup>er</sup> mars 2013 et de l'absence de défaut de la chose louée, en raison du

fait que la contenance de 60 places assises n'était plus garantie, n'était pas pertinente sous l'angle du droit public.

**b)** La plainte pénale déposée le 24 décembre 2012 par les défendeurs (let. C/6 *supra*) a quant à elle abouti à la condamnation, pour dommages à la propriété, de C.O.\_\_\_\_\_, B.O.\_\_\_\_\_ et A.O.\_\_\_\_\_, par arrêt - définitif et exécutoire - de la Cour d'appel pénale du Tribunal cantonal du 11 juin 2015, pour avoir, sans droit, entrepris de démolir une partie de la façade du bâtiment à côté de la cuisine, afin de créer l'issue de secours initialement envisagée par le service de l'urbanisme. La Cour d'appel pénale a retenu qu'il s'agissait de travaux qui, de par leur ampleur, requéraient une autorisation de construire et étaient du ressort des propriétaires et non des locataires et que, contrairement à ce qu'ils prétendaient, C.O.\_\_\_\_\_, B.O.\_\_\_\_\_ et A.O.\_\_\_\_\_ étaient tous les trois parfaitement au courant de l'opposition des propriétaires et du changement d'exigences de la commune (ndr : en référence au courrier de cette dernière du 16 novembre 2012 [let. C/3c]), de sorte qu'ils ne pouvaient pas se prévaloir de leur bonne foi.

**c)** Enfin, une procédure portant sur les frais accessoires pour la période 2015-2016 oppose les parties. Cette procédure a été suspendue le 28 avril 2017 pour permettre aux parties de faire procéder à diverses mesures techniques visant notamment à s'assurer que les deux compteurs de consommation d'eau situés dans le local technique au sous-sol de l'immeuble ne comptabilisent que la consommation de l'établissement loué par la demanderesse M.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

**1.** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable 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

suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Interjetés tous deux en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., les appels sont recevables, sous réserve de la question de la recevabilité de la conclusion IV de l'appel de M.\_\_\_\_\_, qui sera examinée ci-après (consid. 3).

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissible selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelante M.\_\_\_\_\_ a produit, outre des pièces de forme, deux arrêts de la CDAP des 21 novembre 2016 et 30 octobre

2017, deux arrêts du Tribunal fédéral des 3 novembre 2015 et 12 janvier 2017, ainsi que deux courriers de la Municipalité de Montreux des 23 janvier et 27 février 2017, qui ont tous été rendus ou établis dans le cadre de la procédure administrative opposant les parties, concernant plus particulièrement l'issue de secours litigieuse et son lien avec le nombre de places intérieures admissibles dans l'établissement, soit le lien avec le défaut de la chose louée, invoqué dans le cadre de la procédure civile. Ces pièces sont recevables en tant qu'éléments des procédures opposant les parties. A l'exception de la pièce 3 (arrêt du Tribunal fédéral du 3 novembre 2015), elles sont du reste toutes postérieures à la dernière audience du 11 décembre 2015. Elles ont dès lors été prises en compte dans la mesure de leur utilité (let. C/12a *supra*).

A l'appui de leur appel, les appelants B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ ont produit deux nouvelles pièces. Concernant la pièce 1, il s'agit du relevé du compte de consignation [...] pour la période du 22 février 2013 au 3 mars 2017. Bien que datée du 3 mars 2017, soit établie après le jugement attaqué, les appelants ne démontrent pas qu'avec la diligence requise dans ce contexte, ils n'auraient pas pu la produire devant les premiers juges. Cette pièce est donc irrecevable. Il en va de même s'agissant du décompte des charges concernant M.\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 juin 2016 (pièce 2), dès lors que les appelants ne démontrent pas que c'est sans faute de leur part que ce moyen de preuve nouveau n'a pas pu être produit devant la première instance. Au demeurant, même recevable, cette pièce n'est pas pertinente, dès lors que M.\_\_\_\_\_ a établi dans sa réponse à l'appel de la partie adverse que les frais accessoires - effectifs - faisaient l'objet d'une procédure en cours. En effet, les pièces 101 (« Autorisation de procéder du 12 octobre 2016 ») et 102 (« Procès-verbal de l'audience du Tribunal des baux du 28 avril 2017 ») produites par M.\_\_\_\_\_ à cet égard sont quant à elles recevables, étant postérieures à la dernière audience du 11 décembre 2015.

Appel de M.\_\_\_\_\_

### **3.**

**3.1** Il se pose tout d'abord la question de savoir si la conclusion IV de l'appelante M.\_\_\_\_\_ - tendant à ce qu'« ordre [soit] donné aux défendeurs de permettre à la demanderesse d'exploiter les 60 places assises de son établissement conformément au bail signé le 20 juin 2011 en éliminant le défaut c'est-à-dire en procédant aux travaux ordonnés par la Municipalité de Montreux dans son courrier du 23 janvier 2017, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP réprimant l'insoumission à une décision de l'autorité » - est recevable.

**3.2** Vu la nature réformatoire de l'appel, les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221).

**3.3** En l'espèce, dès lors qu'on ignore si l'arrêt de la CDAP rejetant le recours de B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ contre la décision de la Municipalité de Montreux du 23 janvier 2017 a fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral, la conclusion IV de l'appel pourrait, en cas d'admission de l'appel, être reprise dans le dispositif de l'arrêt à intervenir mais sans l'injonction « en procédant aux travaux ordonnés par la Municipalité de Montreux dans son courrier du 23 janvier 2017 ». Quoi qu'il en soit, le sort de cette conclusion dépend de toute manière de l'issue de la résiliation extraordinaire du bail, ce qui sera examiné ci-après (consid. 5.3).

### **4.**

**4.1** L'appelante soutient, en se prévalant d'une constatation inexacte des faits, qu'en raison du comportement des bailleurs, qui ont fermé l'issue litigieuse, la chose louée ne pourrait pas être utilisée conformément au bail, au contrat de reprise de commerce et à la licence d'exploitation de l'établissement délivrée à l'origine, ce qui serait

constitutif d'un défaut de la chose louée, dès lors que la demanderesse ne pourrait accueillir que 50 personnes dans son établissement au lieu de 60 à chaque service et ce depuis le début du litige.

**4.2** Dans un arrêt TF 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1, où il était question de déterminer si la diminution de la capacité d'accueil d'un cabaret, consacrée dans la nouvelle licence en raison de l'insuffisance des issues de secours, constituait un défaut de la chose louée, le Tribunal fédéral a retenu ce qui suit :

« Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur doit délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis l'entretenir dans cet état. Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). Le défaut peut être matériel ou immatériel ; le défaut juridique (l'absence d'une autorisation administrative par exemple) est un défaut immatériel (Lachat, in Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n° 3 ad art. 258 CO).

L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes. Le contrat peut prévoir la destination des locaux (*Gebrauchszweck*), qui sont affectés par exemple à l'habitation ou à des bureaux ; il peut également spécifier les modalités de cet usage (*Gebrauchsmodalitäten*), à savoir la manière dont la chose louée doit être utilisée, comme par exemple l'intensité de l'usage (Lachat, op. cit., n° 2 ad art. 256 CO ; Higi, Zürcher Kommentar, 3<sup>e</sup> éd. 1994, n° 12 ad art. 256 CO). Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 p. 187 et les références). »

Le Tribunal fédéral a ensuite notamment précisé ce qui suit au consid. 3.2 du même arrêt :

« Conformément à l'art. 256 al. 1 CO, il appartenait en principe à la bailleuse de maintenir la chose louée dans un état approprié à l'usage convenu, toute dérogation à cette règle étant nulle si elle est prévue au détriment du locataire de locaux commerciaux (art. 256 al. 2 CO). Eu égard à l'usage convenu, l'état des locaux devait permettre de recevoir en toute sécurité le nombre de clients maximal envisagé dans le bail ; cela suppose que les locaux disposent, pour la capacité d'accueil prévue, des issues de secours conformes aux prescriptions administratives (cf. Wessner, L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, n. 138 p. 112 s.). En tout état de cause, le respect des exigences de sécurité appartient à l'état approprié à l'usage convenu que le bailleur doit maintenir (cf. Montini/Bouverat, in Droit du bail à loyer, éd. Bohnet/Montini, 2010, n. 39 ad art. 256 CO p. 107). Toute dérogation sur ce point tombe sous le coup de l'art. 256 al. 2 CO. Cela signifie que même si le bail porte sur des locaux bruts, le locataire doit pouvoir compter sur un aménagement de base, comportant par exemple les escaliers et les ascenseurs (Knoepfler/Ruedin, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, in 13<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 8 s.), mais également les issues de secours. »

Le Tribunal fédéral en a conclu que dans le cas d'espèce, le locataire pouvait légitimement attendre de la bailleuse que les locaux loués disposent des issues de secours exigées par les normes administratives pour une capacité d'accueil de 150 personnes. Or, dès la délivrance de la nouvelle licence, il s'était avéré que l'unique sortie de secours de l'établissement ne répondait plus à ces exigences, de sorte qu'il fallait reconnaître que la chose louée était affectée d'un défaut, qui s'était concrétisé lors de l'octroi de la nouvelle licence.

**4.3** En l'occurrence, le bail à loyer du 29 juin 1999 conclu avec l'ancien locataire F. \_\_\_\_\_ portait sur une salle café à boire de 60 places, une terrasse de 8 places, une salle de jeux et une salle à manger pour une surface totale approximative de 150 m<sup>2</sup>, avec deux caves doubles (80 m<sup>2</sup>). L'Avenant n° 1 au bail à loyer du 29 juin 1999 prévoyait à son ch. VI qu'en cas de remise de son commerce et du bail à loyer à un tiers en cours du présent bail ou à son échéance, les bailleurs consentaient d'ores et déjà l'attribution d'un bail d'une durée de 10 ans à ce tiers, bail renouvelable de 5 ans en 5 ans (al. 1). Etaient réservées l'adaptation du prix de loyer et des nouvelles surfaces attribuées au rez inférieur à l'éventuel futur locataire lui permettant le cas échéant d'utiliser une partie des nouvelles surfaces pour créer une cuisine et un passe-plat (al. 2).

Si le contrat de bail conclu avec l'ancien locataire mentionnait expressément la capacité d'accueil du restaurant, tel n'était en revanche pas le cas du bail à loyer conclu avec la demanderesse le 20 juin 2011, qui mentionnait comme objet du bail « Restaurant Bar-Café de 135 m<sup>2</sup>, avec deux locaux sous-sols de 11 m<sup>2</sup> chacun ». Il faut donc procéder à l'interprétation de ce contrat pour savoir qu'elle était la commune et réelle intention des parties.

Il est admis que l'appelante a repris le fonds de commerce de F. \_\_\_\_\_ et qu'elle a effectué des travaux de transformation de l'établissement - tolérés par les défendeurs -, qui ont notamment consisté à déplacer la cuisine dans l'ancienne salle à manger, où se trouvait une issue donnant sur l'extérieur, issue ayant été auparavant condamnée par l'ancien gérant avec des matériaux métalliques. Les défendeurs ont chargé le maçon C. \_\_\_\_\_ de procéder à la fermeture de cette sortie par un mur en briques, ce qui a été confirmé par ce dernier lors de son audition comme témoin et attesté par la facture qu'il a adressée à B.D. \_\_\_\_\_ le 22 août 2011. Cela découle du reste également de l'arrêt de la CDAP du 21 novembre 2016, auquel se réfère l'appelante, ainsi que de celui du 30 octobre 2017.

Au moment de la reprise par l'appelante, l'établissement pouvait donc contenir 60 personnes (+ 8 sur la terrasse) à tout le moins et disposait d'une seule issue de secours, l'autre issue ayant déjà été fermée par l'ancien gérant à l'aide de matériaux métalliques.

Le service de l'urbanisme a précisé par la suite, soit le 18 octobre 2012, que l'établissement pouvait accueillir 60 personnes, mais qu'une sortie de secours ne suffisait que par tranche de 50 personnes, de sorte que la sortie de secours de la cuisine devait être réalisée. Il a enjoint aux défendeurs d'effectuer les travaux jusqu'au 16 novembre 2012.

Le 9 novembre 2012, le Département de l'économie et du sport, par l'intermédiaire de la Police cantonale du commerce, a délivré à la société locataire une licence de café-restaurant pour exploiter un local commercial d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup>, comprenant une salle de consommation de 50 places, une salle à manger de 10 places et une terrasse de 8 places. La durée de validité de la licence a été fixée du 1<sup>er</sup> décembre 2012 au 30 novembre 2017. Cette licence a été annulée le 22 novembre 2012 ; une nouvelle licence portant sur une salle de consommation de 40 places, une salle à manger de 10 places et une terrasse de 8 places a alors été délivrée, en raison de l'issue de secours manquante ; cette nouvelle licence a été annulée par arrêt de la CDAP du 21 novembre 2016, définitif et exécutoire. Le 27 janvier 2017, la Police cantonale du commerce a écrit à l'appelante que selon l'arrêt de la CDAP, l'augmentation de sa capacité d'accueil ne serait possible que sous réserve de la remise en état de la sortie de secours et de la réalisation des travaux de mise en conformité de la cuisine. Dans son arrêt du 30 octobre 2017 - rendu sur recours des défendeurs contre la décision de la municipalité du 23 janvier 2017 ordonnant la remise en état de la sortie de secours -, la CDAP a rappelé que le Tribunal fédéral avait considéré, dans son arrêt du 3 novembre 2015, que la réduction de la capacité d'accueil de 60 à 50 places portait atteinte à la liberté économique de l'appelante et que le rétablissement d'une capacité d'accueil de 60 places impliquait deux issues de secours. La CDAP a confirmé que l'appelante était en droit

d'exiger des intimés la réouverture de la deuxième issue de secours, indépendamment du sort du volet civil du litige.

Si l'on se fonde sur les décisions administratives, les arrêts de la CDAP et l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, il faudrait admettre que nonobstant le fait que le contrat de bail du 20 juin 2011 ne précise pas le nombre de places de l'établissement, la volonté commune et réelle des parties portait sur un établissement devant pouvoir accueillir 60 personnes à tout le moins.

L'ancien établissement n'avait qu'une seule sortie de secours, alors qu'il aurait déjà dû disposer de deux issues lors de sa reprise par l'appelante afin de répondre aux exigences de sécurité (normes incendie) pour un établissement pouvant contenir 60 personnes, comme constaté par le service de l'urbanisme dans son courrier du 18 octobre 2012 ; cela ressort d'ailleurs également de l'arrêt de la CDAP du 21 novembre 2016, indiquant que « la société recourante a[vait] clairement repris un établissement dont les licences d'exploitation permettaient l'accueil de 60 personnes et [qu']il était donc nécessaire de conserver les issues de secours adaptées au maintien d'une telle capacité » (consid. 2c/dd).

Ainsi, même si le réaménagement des locaux est le fait de l'appelante, la diminution de la capacité d'accueil de l'établissement constitue dans le cas présent un défaut de la chose louée, dès lors que celui-ci aurait déjà dû bénéficier – avant et lors de sa reprise – de deux issues de secours, au vu de sa capacité d'accueil de 60 personnes.

Au demeurant, on parvient au même résultat si on applique le principe de la confiance – qui permet 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 –, puisqu'il doit être admis que, de bonne foi, l'appelante pouvait raisonnablement comprendre, au vu des éléments qui précèdent, que le contrat de bail du 20 juin 2011 portait sur la reprise d'une surface commerciale composée d'un « restaurant bar-café » pouvant contenir 60 personnes.

Le moyen apparaît dès lors fondé sur le principe, sans que cela aboutisse cependant à l'admission de l'appel (cf. consid. 5.3 *infra*).

**4.4** L'appelante considère que la consignation serait valable jusqu'à élimination du défaut (conclusion III) et qu'ordre devrait être donné aux défendeurs de cesser immédiatement leur comportement constitutif d'un grave défaut de la chose louée au sens de l'art. 259 let. a CO (conclusion IV). Ces conclusions dépendent de l'issue du litige quant à la validité de la résiliation, qui sera examinée ci-après (cf. consid. 5.3 *infra*).

#### **4.5**

**4.5.1** L'appelante conclut également à ce qu'une réduction de loyer mensuelle de 366 fr. 70 dès le 30 avril 2013 (date de la résiliation) jusqu'à l'élimination du défaut lui soit accordée sur le loyer net. L'appelante explique ce montant comme correspondant à la méthode proportionnelle, en application de l'art. 259d CO, soit à la différence entre le loyer net de 2'200 fr. et le résultat auquel on parvient en divisant ce montant par le nombre de places qu'il devrait y avoir (60) et en le multipliant par le nombre de places actuel (50) ( $2'200 \text{ fr.} / 60 \times 50 = 1'833 \text{ fr. } 33$  ;  $2'200 - 1'833 \text{ fr. } 33 = 366 \text{ fr. } 70$ ).

**4.5.2** Il ressort de l'art. 259d CO qu'en présence d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci. Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut, en consignat, au besoin, les loyers à échoir conformément à l'art. 259g CO (ATF 130 III 504 consid. 3 et la doctrine citée).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1 et les références citées).

**4.5.3** En l'espèce, le *dies a quo* que l'appelante fixe au 30 avril 2013 est en principe correct, dès lors que le bailleur avait conscience de la nécessité d'une issue de secours dès le 12 mars 2013, soit dès la réponse de la demanderesse à la résiliation du bail, dans laquelle elle informait les défendeurs du « problème créé (...) avec l'issue de secours dans la cuisine » (let. C/8b *supra*).

Par ailleurs, la réduction demandée est de 15,3% ( $336.70 \times 100 : 2'200$ ). On ne saurait considérer qu'elle est disproportionnée, dès lors que la réduction de 60 à 50 places est importante. Il faudrait cependant opérer, le cas échéant, un calcul différencié pour la période d'avril à juin 2013, sur la base d'un loyer de 1'950 fr., et pour la période postérieure à juin 2013, sur la base d'un loyer de 2'200 fr., compte tenu de l'augmentation du loyer prévue par le contrat de bail « après deux ans de location » (let. C/1 *supra*).

Toutefois, dès lors que la résiliation a été prononcée pour le 30 avril 2013, une réduction ne s'imposerait que si le bail était maintenu dès cette date, soit si la résiliation était nulle ou inefficace, ce qui sera examiné ci-après. La réduction pourra également jouer un rôle dans le

cadre de l'établissement de l'indemnité pour occupation illicite (cf. consid. 7.2 *infra*).

## **5.**

**5.1** L'appelante reproche au tribunal d'avoir admis que les conditions d'une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f CO étaient réalisées.

**5.2** L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 et les arrêts cités).

En vertu de son devoir de diligence, le locataire doit avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO) ; cela lui interdit notamment de créer des odeurs nauséabondes. Le locataire est aussi tenu de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO) ; la nécessité s'apprécie de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire, à l'aune de l'obligation d'entretien du bailleur qui n'entend pas laisser les locaux se dégrader (TF 4A\_162/2007 du 27 septembre 2007 consid. 4 et les références citées).

Pour justifier une résiliation anticipée, la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence doit rendre le maintien du contrat insupportable, ce qui suppose une certaine gravité du manquement reproché au locataire. La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce. Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (*ibidem*).

**5.3** En l'occurrence, l'appelante soutient qu'elle aurait agi dans le prolongement du courrier de la Municipalité de Montreux qui demandait que l'issue soit rétablie et que cette injonction aurait dû être adressée aux défendeurs. Cet argument ne convainc pas, dès lors qu'il appartenait à l'appelante d'aviser le bailleur/propriétaire et de le laisser réagir dans cette situation.

Peu importe par ailleurs que l'ouverture pratiquée l'ait été au même endroit que l'ancienne issue condamnée, comme le soutient l'appelante, ou que l'acte reproché aux bailleurs consistant à refermer l'issue de secours - malgré l'interdiction en ce sens ordonnée par mesures superprovisionnelles du 24 novembre 2015 - ait en définitive été considéré comme illicite par la CDAP dans son arrêt du 21 novembre 2016. Ces éléments ne sont pas pertinents, dès lors que la locataire aurait dû aviser les bailleurs de l'injonction de la municipalité, voire de ses projets consistant à rouvrir l'issue murée par les bailleurs en août 2011 ensuite de cette injonction.

L'appelante estime qu'il aurait fallu relativiser la gravité de l'atteinte et la condamnation pénale, car les intimés auraient exprimé dans le courrier du 27 novembre 2012 qu'ils étaient prêts à maintenir le bail, dès lors qu'ils ne l'avaient pas menacée de résiliation. Ce ne serait que dans un deuxième courrier du 12 février 2013, soit trois mois plus tard, qu'ils auraient déclaré qu'ils n'étaient prêts à maintenir le contrat qu'à la condition que des travaux de remise en état soient opérés. On ne saurait suivre cette argumentation. Dans la lettre du 27 novembre 2012,

les défendeurs avaient imparti à la demanderesse un délai échéant au 3 décembre 2012 pour remettre en état les lieux. Dans la lettre du 12 février 2013, les défendeurs avaient rappelé à la demanderesse qu'elle n'avait pas remis en état les lieux après l'ouverture non autorisée pratiquée dans la façade de l'immeuble et lui avaient imparti un ultime délai au 25 février 2013 pour le faire, sous la menace d'une résiliation de bail pour « justes motifs ». L'argument de l'appelante procède donc d'une mauvaise lecture de ces deux courriers, dont il ressort par ailleurs que leur teneur et le laps de temps intervenu entre les avertissements répondent aux prescriptions légales.

Enfin, selon l'appelante, l'exigence des défendeurs dans leur courrier du 12 février 2013 consistant à remettre l'issue de secours en état serait contraire au droit, comme cela ressortirait de l'arrêt de la CDAP du 21 novembre 2016. Certes, au vu des éclaircissements apportés notamment par les arrêts postérieurs au jugement attaqué, la résiliation prononcée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO ne relevait pas d'une nécessité objective. En revanche, au moment où la résiliation a été prononcée, il y a lieu de retenir que la locataire avait persévéré dans son acte de démolition, nonobstant l'opposition des bailleurs qui avaient même fait intervenir la police sur les lieux (let. C/4 *supra*), de sorte que la nécessité objective était réalisée et le maintien du bail insupportable pour les bailleurs. Au demeurant, le juge civil n'est pas lié par les arrêts de droit administratif rendus ultérieurement, quand bien même ils sont recevables en tant que *nova* (consid. 2.2 *supra*).

Il s'ensuit que c'est à juste titre que le tribunal a retenu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées et que, par conséquent, le congé signifié à la demanderesse le 1<sup>er</sup> mars 2013 pour le 30 avril 2013 était valable et que le bail avait pris fin à cette date.

**6.** Au vu de ce qui précède, l'appel de M. \_\_\_\_\_ doit être rejeté.

Appel de B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_

## **7.**

**7.1** Les appelants B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_, qui invoquent la violation des art. 97 ss et 259g CO, contestent le montant sur lequel porte la déconsignation du loyer en leur faveur, arrêté à 79'950 fr. par les premiers juges. Ils reprochent en particulier au tribunal de ne pas avoir fixé – notamment dans le dispositif du jugement – le montant de l'indemnité pour occupation illicite des locaux, de n'avoir ordonné la déconsignation des loyers et indemnités que jusqu'à la date du jugement, au lieu de prévoir que l'indemnité serait due jusqu'à la fin de l'occupation illicite des locaux et, enfin, de n'avoir pas pris en compte les frais accessoires postérieurs au mois d'avril 2013, en considérant que les bailleurs n'avaient pas apporté la preuve des frais concrètement assumés au-delà de cette date.

## **7.2**

**7.2.1** Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

La consignation peut porter non seulement sur le loyer (net), mais aussi sur les frais accessoires pour lesquels le locataire doit payer périodiquement un montant fixé dans le contrat de bail (loyer brut) (ATF 124 III 201 consid. 2 ; JdT 1999 I 367).

Comme le précise l'art. 259g CO, la consignation porte sur les loyers à échoir (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO). La consignation libère ainsi le locataire du paiement du loyer entre les mains du bailleur, mode de paiement applicable en cas

d'inexécution ou de mauvaise exécution de l'obligation contractuelle, et permet au locataire de consigner son loyer avec effet libératoire (Wey, La consignation du loyer, thèse UNIL Lausanne 1995, p. 101 et la référence à la note infrapaginale 380). Le locataire n'est ainsi pas en demeure et évite les conséquences juridiques de celle-ci, notamment l'expulsion (Wey, op. cit., p. 101). Si le locataire a consigné en croyant de bonne foi à l'existence d'un défaut mais que finalement ce n'est pas le cas, les loyers consignés sont néanmoins réputés payés (ATF 125 III 120 ; Conod/Bohnet, Droit du bail, Fond et procédure, 2014, p. 46 n<sup>os</sup> 185 et 186 ad ch. 5.3.1).

**7.2.2** Si le locataire ne restitue pas les locaux à fin de bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 et les arrêts cités). La question d'une relocation est donc sans pertinence (TF 4A\_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525).

Appelé à statuer sur la question de savoir si un locataire, qui s'était vu résilier son contrat de bail, conservait la faculté de se prévaloir des dispositions relatives aux défauts de la chose louée et s'il pouvait donc prétendre à une réduction de loyer, le Tribunal fédéral a retenu, dans un arrêt 4A\_96/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 3.4, que le bailleur ne devait pas pâtir du fait que son cocontractant ne quittait pas les locaux malgré la validité du congé, ce qui signifiait qu'en règle générale, le locataire s'acquitterait d'une indemnité équivalente au loyer, voire supérieure si le bailleur démontrait qu'il avait la possibilité de louer les locaux à un loyer plus élevé. L'indemnité pouvait cependant être inférieure au loyer convenu si le locataire retirait des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu. Le

Tribunal fédéral a en outre relevé que dans la mesure où la jouissance des locaux était entravée par des circonstances non imputables au locataire, il n'était pas contraire au droit fédéral d'appliquer par analogie les règles sur les défauts de la chose louée et la réduction de loyer pour la période postérieure à la fin du bail. Dans une autre affaire (TF 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2), le Tribunal fédéral a précisé qu'on ne pouvait cependant en déduire automatiquement que l'indemnité pour occupation illicite devait nécessairement correspondre au loyer réduit pour cause de défaut et, à l'extrême, qu'une éventuelle suppression du loyer signifiait que le locataire n'aurait pas à payer d'indemnité s'il restait dans les locaux après la fin du bail. Il convenait de garder à l'esprit que l'indemnité pour occupation illicite tendait aussi à compenser la privation pour le bailleur de la possibilité de relouer la chose à un tiers. Dans cette optique, le défaut ne serait d'aucune pertinence si, par exemple, le locataire continuait d'occuper les locaux contre la volonté clairement affichée du bailleur et empêchait une remise en état de la chose pour l'usage qui était prévu dans le contrat ou même pour un autre usage susceptible de rapporter un loyer au moins équivalent.

**7.2.3** Outre une indemnité pour occupation illicite des locaux, le bailleur peut demander des dommages-intérêts pour d'autres dommages subis à cause du comportement du locataire, par exemple l'indemnité due au nouveau locataire qui n'a pas pu reprendre les locaux à temps, la perte de loyer si les locaux n'ont pas pu être reloués immédiatement et la différence entre l'ancien loyer et le loyer qu'un nouveau locataire, qui a renoncé au bail, était prêt à payer. Le locataire pourra se libérer si le retard dans la restitution des locaux n'est pas dû à sa faute, respectivement réduire sa responsabilité dans la mesure où le bailleur n'a pas fait diligence pour limiter le dommage (TF 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3).

**7.3** En l'occurrence, à l'appui de leur moyen, les appelants B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_ ont produit une copie du relevé du compte de consignation et du décompte de charges. Or comme relevé ci-avant, ces pièces sont irrecevables (consid. 2.2 *supra*). Par ailleurs, l'intimée à

l'appel, M.\_\_\_\_\_, a établi à satisfaction dans sa réponse que les frais accessoires 2015-2016 faisaient l'objet d'une contestation en cours dans le cadre d'une procédure ayant du reste été suspendue le 28 avril 2017 (cf. let. C/12c *supra*).

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimée M.\_\_\_\_\_ n'occupe plus les locaux loués. Au contraire, le tribunal a laissé entendre que l'indemnité pour occupation illicite s'étendait au-delà de la date du jugement notifié le 16 février 2017, ce que les parties ne contestent pas.

Dès lors, il y a lieu, à ce stade de la procédure, de ne pas procéder à la déconsignation des loyers, mais de renvoyer la cause au tribunal sur cet aspect, afin qu'il puisse déterminer les montants exacts à déconsigner en tenant compte, premièrement, sur la base de la jurisprudence précitée (consid. 7.2), d'une éventuelle réduction de loyer du fait de l'existence d'un défaut consistant en la diminution de la capacité d'accueil de l'établissement (consid. 4.3 *supra*), deuxièmement, de la date exacte de la libération des locaux par la demanderesse, vu la confirmation de la validité de la résiliation (consid. 5.3 *supra*) et, enfin, le cas échéant, des frais accessoires 2015- 2016 arrêtés dans l'intervalle dans la procédure en cours (cf. let. C/12c *supra*).

Il apparaît par ailleurs en tout état de cause délicat de maintenir le jugement en tant qu'il prévoit que le solde - après déconsignation - est acquis à la demanderesse, bien que celle-ci ait invoqué à juste titre que la consignation des loyers jusqu'en mars 2017, telle qu'alléguée par les appelants B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_ dans leur appel, établissait qu'elle n'était pas en mauvaise situation financière, malgré l'ouverture de la faillite de M.\_\_\_\_\_ prononcée en août 2014 (let. C/11e *supra*).

**8.**

**8.1** En conclusion, les appels doivent être rejetés, le jugement attaqué annulé d'office aux chiffres V, VI, VII, VIII et IX de son dispositif et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants, ainsi que pour refixer les frais et dépens de première instance, le jugement étant maintenu pour le surplus.

**8.2** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, arrêtés à 2'415 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de M.\_\_\_\_\_, arrêtés à 2'232 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**8.3** Vu l'issue du litige, les appelants B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée M.\_\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

L'appelante M.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés B.D.\_\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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

**I.** Les appels sont rejetés.

**II.** Le jugement est annulé d'office à ses chiffres V, VI, VII, VIII et IX et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle

instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants, ainsi que pour refixer les frais et dépens de première instance.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de B.D.\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_, arrêtés à 2'415 fr. (deux mille quatre cent quinze francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
  
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de M.\_\_\_\_, arrêtés à 2'232 fr. (deux mille deux cent trente-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante.
  
- V.** Les appelants B.D.\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée M.\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
  
- VI.** L'appelante M.\_\_\_\_ doit verser aux intimés B.D.\_\_\_\_ et C.D.\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
  
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 30 janvier 2018, est notifié en expédition complète à :

- Me Aba Neeman (pour M. \_\_\_\_\_),
- Me Henriette Dénéreaz Luisier (pour B.D. \_\_\_\_\_ et C.D. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :