

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 novembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Favrod et M. Krieger, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257f et 266g CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Q.**_____ et **B.Q.**_____,
à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 19 janvier 2016 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **N.**_____,
à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 19 janvier 2016, notifié aux parties les 28 et 30 juin 2016, le Tribunal des baux (ci-après : le Tribunal) a dit que la résiliation de bail signifiée à la demanderesse N. _____ sur formule du 18 août 2014 pour le 30 septembre de la même année par les défendeurs A.Q. _____ et B.Q. _____, relative au local commercial, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], était inefficace (I), que la résiliation de bail signifiée à la demanderesse sur formule du 2 mars 2015 pour le 14 mars de la même année par les défendeurs, relative au local commercial, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], était inefficace (II), que les frais judiciaires, arrêtés à 8'370 fr., étaient mis à la charge de la demanderesse à hauteur de 3'042 fr. 50 et à la charge des défendeurs à hauteur de 5'327 fr. 50, les frais judiciaires étant prélevés sur les avances fournies par les parties (III), que les défendeurs devaient payer à la demanderesse la somme de 3'867 fr. 50, à titre de remboursement des avances que celle-ci avait fournies (IV), que les défendeurs devaient verser à la demanderesse la somme de 689 fr. 10 à titre de dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que le congé donné par A.Q. _____ et B.Q. _____ à N. _____ sur formule du 2 mars 2015, avec effet immédiat, mais au plus tard pour le 14 mars de la même année, qui reposait sur l'art. 257f al. 4 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), était inefficace parce que les motifs invoqués, à savoir le lancer d'une chaise par N. _____, les menaces de mort proférées par celle-ci et la production d'un faux contrat de bail au Tribunal des baux n'étaient pas en lien direct avec le contrat de bail ou l'usage des locaux litigieux.

B. Par acte du 26 août 2016, A.Q. _____ et B.Q. _____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail du 2 mars 2015

signifiée à la locataire, relative au local commercial soit déclarée valable, qu'il soit constaté que le bail à loyer portant sur le local commercial a pris fin le 14 mars 2015, qu'ordre soit donné à la locataire de restituer immédiatement la chose louée, libre de tous occupants et de tous biens et qu'en cas de non-respect, les bailleurs soient autorisés à procéder à l'exécution forcée et finalement que la locataire soit condamnée à s'acquitter, dès le 14 mars 2015 inclusivement, en mains des bailleurs, d'une indemnité pour occupation illicite de 1'300 fr. par mois. Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelles instruction et décision.

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

1. a) En date du 22 mai 2009, L._____, en qualité de bailleuse, et N._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un local avec cuisine à l'usage de commerce de vente de produits alimentaires et exploitation d'un tea-room, sis [...] à [...]. D'une durée initiale s'étendant du 1^{er} juin 2009 au 31 mai 2019, ce bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties et reçu par l'autre au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel s'élevait à 1'300 fr., charges comprises.

b) Par avenant du 27 juillet 2009, les parties sont convenues que, ensuite du versement du premier loyer du mois de juin 2009, il ne serait réclamé aucun montant jusqu'à l'ouverture et l'exploitation de l'établissement, en contrepartie des importants travaux de remise à neuf de l'arcade et de l'accès au premier étage ainsi que de la mise en conformité des sanitaires par la pose d'un lavabo au premier étage.

c) Par courrier du 23 décembre 2009, la mandataire de la bailleuse a informé la locataire qu'elle était désormais la tutrice de L._____ et que cette dernière était hospitalisée. Elle a également

indiqué que « doit également être considéré comme nul le bail à loyer pour locaux commerciaux qui a été conclu le 22 mai 2009. En effet, ledit bail n'indique pas le loyer net qui est un élément essentiel pour sa validité ».

2. Le 15 novembre 2012, A.Q._____ et B.Q._____ sont devenus propriétaires de l'immeuble au rez-de-chaussée duquel se situe le local objet du présent litige. Le contrat de vente à terme daté du 25 octobre 2012 avait notamment la teneur suivante :

« Les vendeurs déclarent que les trois logements de l'immeuble ici vendu sont actuellement libres de bail et de tout occupant.

En revanche, le rez-de-chaussée est exploité en tant que café-restaurant, selon un bail commercial dont les acquéreurs reconnaissent avoir reçu une copie. Ces derniers se reconnaissent dûment renseignés sur leurs droits et obligations à l'égard du locataire et déclarent savoir qu'ils sont entièrement subrogés aux droits et obligations des vendeurs à l'égard de ce dernier ».

3. a) Par courrier recommandé du 19 décembre 2012, A.Q._____ et B.Q._____ ont résilié le bail de N._____ avec effet au 31 mai 2019, au motif qu'ils voulaient exploiter eux-mêmes ce local sous forme de restaurant.

b) Par requête du 28 janvier 2013, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission de conciliation). A l'appui de son acte, elle a produit un contrat de bail sur formule officielle conclu entre elle-même et L._____, daté du 22 mai 2009, qui prévoit un loyer net, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 15'660 fr. (annuel) et de 1'300 fr. (mensuel). En outre, les points 5 et 6 ont la teneur suivante :

« 5. Frais accessoires

[...]

5b.Frais accessoires à la charge du locataire

Le locataire paie sa consommation d'eau froide et d'eau chaude. Il participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes

publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

[...].

6. Dispositions particulières

L'espace "cuisine" objet du bail est partiellement utilisé par la bailleuse uniquement à fin de lui permettre de faire sa propre lessive. De même, une cave sise au sous-sol est utilisée par la bailleuse et est accessible uniquement par celle-ci en transitant par les locaux loués.

La locataire s'oblige (sic) dès lors à laisser accès (sic) aux locaux précités en tout temps à la bailleuse. Celle-ci disposera ainsi d'une clé des locaux loués et veillera que les locaux soient fermés après chacun de ses passages ».

c) Les parties sont parvenues à un accord devant le Tribunal des baux en date du 1^{er} novembre 2013. Celui-ci prévoyait notamment que le contrat de bail conclu le 22 mai 2009 avait été valablement résilié pour le 31 mai 2019 et qu'une seule et unique prolongation au 30 novembre 2020 était accordée à la locataire.

4. Dans le courant du mois de décembre 2013, les bailleurs ont installé un galandage en bois dans le local litigieux pour séparer l'entrée dudit local de celle de l'immeuble. La locataire a contesté ce galandage et a sommé les bailleurs de remettre le local en état. En avril 2014, les bailleurs ont fait ériger un mur en briques en lieu et place du galandage en bois, ce dernier n'étant pas conforme aux règles de sécurité. N. _____ a fait démolir ce mur le 1^{er} juillet 2014.

5. Le 4 août 2014, un entretien a eu lieu entre les parties, lors duquel elles sont parvenues à un accord signé et entériné par courrier du 5 août 2014.

6. a) Le 18 août 2014, A.Q. _____ et B.Q. _____ ont résilié, de manière extraordinaire, le bail conclu avec N. _____ avec effet au 30 septembre 2014, en invoquant l'art. 257f CO.

b) Par requête du 28 août 2014, la locataire a saisi la Commission de conciliation. A l'appui de son acte, elle a produit un contrat de bail sous format Word conclu entre elle et L._____, daté du 22 mai 2009. Ce contrat fait mention d'un loyer annuel charges comprises de 15'600 fr., soit 1'300 fr. par mois, sans autre spécification s'agissant des charges. Il contient également une disposition dont la teneur est la suivante :

« 5. Disposition particulières (sic)

L'espace "cuisine" objet du bail est partiellement utilisé par la bailleuse comme chambre à lessive. De même, une cave sise au sous-sol est utilisée par la bailleuse et est accessible uniquement en transitant par les locaux loués.

La locataire s'oblige dès lors à laisser accès aux locaux précités en tout temps à la bailleuse. Celle-ci disposera ainsi d'une clé des locaux loués et veillera que les locaux soient fermés après chacun de ses passages ».

c) Le 12 novembre 2014, N._____ a déposé une demande en constatation de nullité/annulation de la résiliation du contrat de bail et en validation de la consignation de loyer contre ses bailleurs. Elle a produit un bordereau de pièces contenant notamment le contrat de bail sur document Word précité (cf. consid. 6b supra).

7. Par courrier du 27 janvier 2015, H._____, directeur de la Régie [...] SA, a informé A.Q._____ et B.Q._____ que le bail conclu entre N._____ et L._____ le 22 mai 2009 sur formule officielle leur avait été remis le 28 avril 2012 par N._____.

8. **a)** Le 2 mars 2015, les bailleurs ont à nouveau résilié le bail de la locataire, en application de l'art. 257f CO et avec effet immédiat, mais au plus tard pour le 14 mars 2015, au motif notamment que la locataire avait adressé un faux contrat de bail au Tribunal des baux à l'appui de sa demande du 12 novembre 2014 pour tenter d'échapper à la résiliation et faire payer aux bailleurs les frais d'électricité de son commerce.

b) Le 2 avril 2015, la locataire a contesté cette résiliation et a saisi la Commission de conciliation.

A l'issue de l'audience tenue le 9 juin 2015 portant sur la requête du 2 avril 2015 de la locataire, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et a délivré à la partie demanderesse une autorisation de procéder.

Par nouvelle demande du 15 juillet 2015 adressée au Tribunal des baux, la locataire a notamment conclu à ce que la jonction des causes pendantes devant le Tribunal des baux soit ordonnée et à ce que la nullité du congé notifié par les bailleurs les 2 et 10 mars 2015 soit constatée.

Le Tribunal des baux a tenu une audience en date du 15 septembre 2015. A cette occasion, il a procédé à l'audition d'un témoin.

Sans objection des parties, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction des causes en date du 23 décembre 2015.

9. Lors de l'audience du 19 janvier 2016 devant le Tribunal, N._____ a produit les deux baux originaux du 22 mai 2009, le premier sous format Word (cf. consid. 6b supra) et le contrat de bail sur formule officielle dont la teneur est identique à celui produit le 28 janvier 2013 (cf. consid. 3b supra) à l'exception qu'il ne contient pas de fautes de frappe au point 6 et que l'étage « rez-de_chaussée » est orthographié de cette manière. Lors de cette audience, il a également été procédé à l'audition d'un témoin en la personne de K._____.

10. Le 30 juin 2016, N._____ a été entendue par le procureur de l'arrondissement de La Côte en qualité de prévenue et de personne appelée à donner des renseignements - partie plaignante, dans le cadre d'une instruction ouverte contre elle. Il lui est notamment reproché d'avoir, dans le cadre du litige au sujet d'un contrat de bail, produit un contrat qui ne correspondait pas à l'original. Lors de cette audition, B.Q._____ a posé six questions à N._____, qui a notamment déclaré que le contrat initial était celui que la partie plaignante considérait comme

un faux, soit celui sous format Word et que les différences venaient d'une mauvaise retranscription du contrat initial sur la formule officielle.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, calculée selon l'art. 92 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

3.

3.1 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 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

3.2 En l'espèce, à l'exception de la pièce 8, les autres pièces ont déjà été produites en première instance, de sorte qu'elles sont recevables. La pièce 8, soit le procès-verbal de l'audition de l'intimée du 30 juin 2016 par devant le procureur de l'arrondissement de La Côte, est postérieure à l'audience du 19 janvier 2016, de sorte qu'elle est également recevable.

4.

4.1 Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils affirment que les premiers juges auraient commis un déni de justice en n'interrogeant pas l'intimée et en ne lui soumettant pas, lors de l'audience du 19 janvier 2016, le questionnaire qu'ils avaient produit quelques jours auparavant.

4.2 Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé - à savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant de l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC) - et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, op. cit., n. 1 ad art. 152 CPC).

Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés

régulièrement et en temps utile. Cette disposition, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a le droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximales confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), de sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective).

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). La jurisprudence permet toutefois de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Halldy, op. cit., n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige.

4.3 En l'espèce, les appelants se plaignent que le questionnaire qu'ils ont adressé au Tribunal avant l'audience du 19 janvier 2016 n'a pas été soumis à la locataire et que la question du « faux » contrat n'aurait pas été abordée lors de cette audience.

Le procès-verbal de l'audience du 19 janvier 2016 indique que les parties ont été interrogées sur les faits de la cause ainsi que sur leurs moyens. Par la suite, le témoin [...] a été entendu et la clé USB produite par les défendeurs leur a été restituée s'agissant d'une preuve obtenue de manière illicite. Ensuite, le procès-verbal mentionne que sans autre réquisition, l'instruction a été close.

Il est douteux que la question de la fausseté du contrat produit sur format Word n'ait pas été abordée au cours de cette audience, dès lors que les moyens de preuve ont été discutés et que les deux contrats originaux ont été produits en début d'audience. En outre, la position de la locataire sur le prétendu « faux » contrat était connue, de sorte que le mode de preuve consistant à lui soumettre un questionnaire à ce sujet apparaît vain. Au demeurant, le questionnaire a été soumis à la locataire par le procureur dans le cadre de la procédure pénale ouverte contre elle et, au vu de ses réponses, il ne semble pas possible d'affirmer qu'elle aurait établi un faux dans les titres. Toutefois, même à considérer qu'il y aurait eu un vice, celui-ci aurait été réparé par la production du procès-verbal d'audition de N._____ devant le procureur devant la Cour de céans.

5.

5.1 Les appelants soutiennent que les conditions de l'art. 257f al. 4 CO seraient remplies, la locataire n'ayant pas hésité à créer et à produire à trois reprises un faux contrat de bail, pour tenter de leur nuire.

5.2 Aux termes de l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (al. 2). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé

minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 3). Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose (al. 4).

La résiliation « exceptionnellement extraordinaire » visée à l'al. 4 (sans délai, sans protestation préalable, sans preuve que la poursuite du bail devient insupportable, effet immédiat) peut être signifiée par le bailleur s'il observe que le locataire provoque intentionnellement ou par dol éventuel un préjudice grave. Ainsi en est-il d'un acte volontaire d'incendie ou de sabotage des locaux loués à titre d'habitation ou commercial, ou d'atteintes délibérées aux droits de la personnalité de voisins ou à leurs biens (Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire Pratique, Bâle 2017, n. 40 ad art. 257f CO). La loi présume que le maintien du bail ne peut plus être raisonnablement exigé du bailleur ; il n'aura donc pas à prouver que la continuation du contrat est insupportable.

Le Tribunal fédéral a relevé que le libellé de l'art. 257f CO est trop restrictif et que celui-ci s'applique en réalité dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a).

5.3 En l'espèce, la production d'un faux contrat de bail dans le cadre d'une procédure judiciaire ne tombe pas sous le coup de l'art. 257f CO, dès lors qu'il s'agit d'une obligation qui n'a pas trait à l'usage de la chose ou au contrat de bail proprement dit. La jurisprudence a certes admis qu'une résiliation était possible dans ces hypothèses ; toutefois celle-ci n'est pas fondée sur l'art. 257f al. 3 ou 4 CO, mais sur les articles régissant la demeure (art. 107-109 CO, cf. ATF 123 III 124) ou encore sur l'art. 266g CO (TF 4C.255/2004 du 17 novembre 2004 consid. 5). C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont considéré que ce motif n'était pas en lien direct avec le contrat de bail ou l'usage des locaux litigieux et qu'il ne pouvait donc pas fonder une résiliation selon l'art. 257f CO.

6.

6.1 Lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui d'un congé correspond d'un point de vue juridique à un autre motif de résiliation extraordinaire que celui qu'il a invoqué, cette erreur de qualification ne doit pas lui nuire et le juge peut procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; ATF 123 III 124 consid. 3d). Toutefois, le juge ne peut pas convertir un congé extraordinaire inefficace en un congé ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3).

6.2 L'art. 266g CO confère un droit de congé extraordinaire pour justes motifs lorsque l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie ; la résiliation doit tout au plus respecter le délai de congé légal (cf. art. 266b-266f CO). Cette disposition est subsidiaire par rapport aux autres congés extraordinaires, notamment ceux des art. 257d ou 257f al. 3 CO.

Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable ; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement

répréhensible du locataire à l'égard du bailleur ou de sa famille ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (TF 4A_2012015 du 13 juillet 2015 consid. 3.2 ; Colombini, Pratique récente en matière de résiliation de bail, in 19^e Séminaire sur le droit du bail, pp. 221 ss, spéc. pp. 244-248). Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt précité du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

6.3 Les appelants affirment dans leur écriture du 10 septembre 2015 que « le faux contrat de bail de Madame N._____ est apparu, sorti de nulle part, le 29 août 2014, soit 11 jours après que le bail de Madame N._____ ait été résilié » et que ce faux contrat « est apparu simultanément à la demande de Madame N._____ du remboursement de ses frais d'électricité par les bailleurs pour le montant de 6'825 .- ». Ce contrat sous format Word a en effet été produit à l'appui de la requête déposée devant la Commission de conciliation le 28 août 2014, puis devant le Tribunal des baux le 12 novembre 2014. Dans leur acte, les appelants affirment encore que l'analyse des documents remis le 27 janvier 2015 par H._____, qui s'était chargé de la vente de l'immeuble, leur a permis de comprendre la supercherie et ils soutiennent que ces documents permettraient d'établir que le « faux » contrat de bail n'existait pas en 2012 et encore moins en 2009. Ils affirment que la conséquence de la création et de la production du faux contrat a été la résiliation de bail du 2 mars 2015.

On ne saurait suivre ce raisonnement. En l'espèce, les appelants ont acquis la parcelle des héritiers de L._____ par contrat de vente du 25 octobre 2012 ; ce contrat de vente indique que le rez-de-chaussée est exploité en tant que café-restaurant, selon un bail commercial dont ils reconnaissent avoir reçu copie et se sont reconnus dûment renseignés sur les droits et obligations à l'égard du locataire. Ils ont en outre participé à la procédure de contestation de la résiliation du congé qui a donné lieu à une transaction devant le Tribunal des baux le 1^{er} novembre 2013, procédure au cours de laquelle le contrat sur formule officielle a été produit. C'est donc à réception de la requête de conciliation, le 28 août 2014, que les bailleurs pouvaient et devaient savoir qu'un autre contrat de bail sous format Word, ne correspondant pas à celui sur formule officielle, existait et que l'intimée s'en prévalait. En outre, ils devaient savoir au plus tard le 12 novembre 2014, lors du dépôt de la demande de conciliation faite par l'intimée, les prétentions qu'elle entendait en tirer. Il apparaît ainsi que les bailleurs auraient pu se prévaloir de la production de ce contrat comme motif de résiliation extraordinaire bien avant le 2 mars 2015 et que leur argument est dès lors tardif.

Au surplus, leurs allégations s'agissant du contrat sous format Word qui aurait été créé en août 2014 et qui constituerait un faux ne sont pas établies. La comparaison des deux contrats du 22 mai 2009 produits le 19 janvier 2016 devant le Tribunal de baux ne permet pas d'affirmer que tel est le cas. En particulier, la mention du mandataire [...] et sa signature semblent être de la même main sur les deux documents. Il en va de même de la signature de L._____, hormis le fait qu'elle a ajouté le nom [...], qui devrait être son nom de jeune fille, sur le contrat sur formule officielle. Ainsi, à défaut d'un avis d'expert, il n'est pas possible d'affirmer d'emblée que les signatures figurant sur le contrat sous format Word seraient falsifiées. Au demeurant, la lettre de la tutrice de l'ancienne bailleuse du 23 décembre 2009, produite le 12 novembre 2014, est un élément supplémentaire tendant à avaliser la version de la locataire dans la mesure où il est exact que le contrat sur formule officielle indique le loyer net mais qu'au contraire, le document Word mentionne un loyer

annuel charges comprises de 15'600 fr., ce qui pourrait signifier qu'à l'époque, la tutrice avait en sa possession le contrat de bail sous format Word et que partant, ce dernier aurait été conclu de façon valable entre les parties en 2009 mais qu'il aurait par la suite été confirmé par formule officielle. En conclusion, dans le cadre du litige soumis à la Cour de céans, il n'est pas établi que le contrat sous format Word soit un faux créé par l'intimée pour nuire aux appelants.

6.4 Partant, le fait que la locataire n'ait pas d'emblée produit les deux contrats qu'elle avait en sa possession et qu'elle ait produit le contrat sous format Word à l'appui de prétentions nouvelles ne constitue pas en l'espèce un comportement à ce point déloyal que l'on puisse le considérer comme un motif de résiliation extraordinaire au sens de l'art. 266g al. 1 CO, même s'il avait été invoqué immédiatement.

7. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'880 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'880 fr. (mille huit cent huitante francs), sont mis à la charge des appelants A.Q._____ et B.Q._____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 14 novembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Emmanuel Hoffmann (pour A.Q._____ et B.Q._____),
- Me Alexandre de Gorski (pour N._____),

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

- 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :