

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Crittin Dayen
Greffière : Mme Pache

Art. 254 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.F.**_____, à La Tour-de-Peilz, et **B.F.**_____, à La Tour-de-Peilz, et sur l'appel joint formé par **T.**_____, à Caux, contre le jugement rendu le 16 mars 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties appelantes entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 16 mars 2012, le Tribunal des baux a prononcé que les défendeurs A.F._____ et B.F._____, solidairement entre eux, doivent immédiat paiement à la demanderesse T._____ de la somme de 27'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 avril 2009, sous déduction de la somme de 1'250 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 octobre 2009 (I), que les frais de justice sont fixés à 4'700 fr. pour la demanderesse et à 4'580 fr. pour les défendeurs (II), que les dépens sont compensés (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas établi que la signature le 2 novembre 2007 de la convention prévoyant le paiement d'une somme de 40'000 fr. par la locataire T._____ avait été imposée par les bailleurs A.F._____ et B.F._____ comme condition sine qua non à la conclusion du bail du 12 décembre 2007. Ils ont au surplus estimé que la somme de 40'000 fr. n'apparaissait pas disproportionnée au regard de la valeur des travaux réalisés, de sorte qu'il fallait admettre la validité de la convention signée. En outre, ces magistrats ont également retenu que les défendeurs avaient d'emblée admis, contrairement à la teneur du bail et en accord avec T._____, céder à cette dernière l'usage de la taverne. Cet accord tacite était déterminant, de sorte que les bailleurs ne pouvaient pas exiger d'indemnité lors du transfert du bail du fait de la cession aux repreneurs de l'usage de la taverne, ce local étant déjà compris dans l'objet mis en location. Ainsi, le paiement de la somme de 27'000 fr. aux défendeurs était intervenu sans lien avec l'usage des locaux et constituait une transaction couplée prohibée par l'art. 254 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), de sorte que les défendeurs étaient tenus à restitution. Enfin, les magistrats ont indiqué que la demanderesse n'avait pas payé le demi loyer dû pour la période du 1^{er} au 15 janvier 2009, soit 1'250 fr., montant dont elle devait s'acquitter.

B. a) Par acte du 4 février 2013, A.F._____ et B.F._____ ont fait appel du jugement précité en prenant les conclusions suivantes, sous suite de frais :

"Principalement :

1. L'appel est admis.
2. La transaction partielle passée entre les parties lors de l'audience du 13 février 2012 est maintenue et ratifiée par l'autorité de céans.
3. Le jugement rendu le 16 mars 2012 par le Tribunal des baux est annulé.
4. T._____ est reconnue débitrice et doit immédiat paiement à A.F._____ et B.F._____ de Fr. 1'250.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 octobre 2009.
5. A.F._____ et B.F._____ sont libérés de l'obligation de restituer Fr. 27'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 avril 2009, à T._____.
6. Les frais de justice de première instance à hauteur de Fr. 9'280.- sont mis à la charge de T._____, pour 2/3 en tout cas.
7. Une juste indemnité est allouée à A.F._____ et B.F._____ à titre de dépens de première instance.
8. Toutes autres plus amples conclusions sont rejetées.

Subsidiairement :

1. L'appel est admis.
2. Le jugement rendu le 16 mars 2012 par le Tribunal des baux est annulé.
3. La cause est renvoyée devant l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants à survenir."

b) Par acte du 10 mai 2013, T._____ a conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel et, par voie d'appel joint, à la réforme du jugement en ce sens que, principalement, le versement d'un droit d'exploitation de 40'000 fr. le 2 novembre 2007 est une transaction couplée et dès lors nulle et que B.F._____ et A.F._____ lui doivent immédiat remboursement de 40'000 fr. avec intérêts à 5 % depuis le 2 novembre 2007, en sus du montant de 27'000 fr. alloué par le jugement entrepris. Subsidiairement, T._____ a conclu à ce que sa participation au financement des travaux soit réduite à 11'792 fr. 85 et à

ce que B.F._____ et A.F._____ lui doivent immédiat remboursement de 28'207 fr. 15 avec intérêts à 5 % depuis le 2 novembre 2007, en sus du montant de 27'000 fr. alloué par le jugement entrepris.

c) Par réponse à l'appel joint du 2 août 2013, A.F._____ et B.F._____ ont confirmé les conclusions prises au pied de leur appel du 4 février 2013, l'appel joint étant rejeté.

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

1. Le 2 novembre 2007, B.F._____ d'une part, et T._____ d'autre part, ont signé une convention par laquelle le premier déclarait céder à la seconde l'exploitation d'un café restaurant sis [...], à Glion. Cette convention comportait un descriptif des locaux, notamment un carnet qui ne serait "pas utilisé comme pinte, comme convenu". Elle prévoyait également le versement par T._____ d'une somme de 40'000 fr. à titre de "participation aux travaux qui resteront acquis au propriétaire en cas de rupture ou de fin du bail". La validité de cette convention était subordonnée (en tant que condition résolutoire) à la conclusion d'un bail commercial dont les éléments essentiels étaient prédéfinis et que B.F._____ s'engageait à conclure avec T._____. Il faut préciser que les termes de cette convention avaient été précédemment discutés par B.F._____ et X._____, de la fiduciaire U._____ SA, qui assistait T._____ dans ses démarches.

Cette dernière s'est acquittée du montant de 40'000 francs.

Dans le cadre des négociations précontractuelles intervenues entre les parties s'agissant du bail commercial, X._____, a, par courriel du 10 décembre 2007, demandé à B.F._____ d'ajouter, dans son projet de bail, un article 2, intitulé "durée", qui prévoyait que "si le bailleur résilie le bail de son propre chef et donc pour une raison injustifiée, une débite de Fr. 40'000.-- (quarante mille francs) sera immédiatement due au

locataire comme remboursement du droit d'exploitation acquis par le locataire selon convention du 2 novembre 2007".

En date du 12 décembre 2007, les époux A.F._____ et B.F._____ en qualité de bailleurs, d'une part, et T._____ en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur les locaux commerciaux dans l'immeuble sis route [...], à Glion, destinés à l'exploitation du café restaurant précité. Ce contrat devait débuter le 1^{er} janvier 2008. Il était prévu qu'après une première période se terminant le 2 janvier 2013, il était tacitement reconductible de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'au moins trois mois. L'objet du bail comprenait un restaurant au rez-de-chaussée, composé d'une salle à manger, d'une cuisine, d'une entrée et de sanitaires, un café et une terrasse, ainsi que deux pièces servant de remise, une cave au sous-sol et une taverne. Le bail précisait que "d'un commun accord, la taverne ne sera pas exploitée comme telle".

Le loyer mensuel initial net a été fixé à 2'500 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 300 fr. pour divers frais accessoires. L'art. 2 let. b du bail stipulait que "si le bailleur résilie le bail pour une raison injustifiée, une débite (sic, recte : dédite) de Frs 40,000,-- (quarante mille francs) sera immédiatement due au locataire, comme remboursement du droit d'exploitation acquis le 2 novembre 2007 par le locataire". Enfin, l'art. 8 let. d de ce contrat indiquait que "le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux".

B.F._____, assisté d'un ouvrier engagé par ses soins, a effectué un certain nombre de travaux pour aménager et rénover les locaux objets du bail. Il a notamment procédé, dans le carnotzet, à la pose d'une porte de séparation avec l'entrée ainsi qu'au remplacement de la machine à café et du lave-vaisselle.

2. Par courrier du 20 mars 2008 adressé à U._____SA, les bailleurs ont indiqué qu'ils avaient reçu des plaintes pour tapage nocturne de la part du voisinage et qu'il apparaissait clairement que la pinte, qui ne

devait pas être réouverte en tant que débit de boissons, l'était. A.F._____ et B.F._____ ont estimé que cela constituait une inobservation du bail. Ils ont donc rappelé la convention signée le 2 novembre 2007 ainsi que le bail du 12 décembre 2007 et ont demandé à T._____ de respecter ses engagements.

On précisera que T._____ a expressément admis avoir utilisé la pinte pour servir des cafés la journée ainsi que des mets au fromage le soir, mais qu'elle a nié l'avoir utilisée comme débit de boissons. L'instruction n'a pas permis de démontrer le contraire.

3. A l'automne 2008, T._____ a souhaité remettre l'exploitation de l'établissement public litigieux. Elle a donc mandaté, par contrat de courtage _____ du 11 novembre 2008, Z._____, de l'agence immobilière [...], en vue de cette remise.

En date du 20 novembre 2008, T._____ a signé avec les dénommés H._____ et K._____ une convention posant les éléments essentiels d'un futur contrat de reprise du fonds de commerce, à intervenir au 1^{er} janvier 2009, réservant une réponse définitive de la banque des candidats repreneurs.

Le 5 décembre 2008, T._____ et les repreneurs ont signé un contrat par lequel elle leur cédait le fonds de commerce de l'établissement litigieux, ce pour un prix total de 130'000 fr., payable en plusieurs tranches dont une de 65'000 fr. due avant la reprise de l'établissement. La validité de cette convention a été subordonnée à l'obtention ou au transfert du bail aux conditions en vigueur, pour le 15 janvier 2009.

Par courrier du 5 décembre 2008, T._____ a informé les bailleurs de la remise de l'établissement pour le 1^{er} janvier 2009, leur remettant également un dossier concernant les repreneurs. Elle a en outre indiqué que ces derniers ne modifieraient pas l'affectation et

poursuivraient l'exploitation de l'établissement. Elle a enfin requis que le bail leur soit transféré.

Selon leurs propres déclarations, qui ne sont contredites par aucun élément du dossier, H._____ et K._____ n'avaient initialement pas été avertis par T._____ du fait que, selon les termes du bail, le carnotzet n'était pas exploitable en tant que pinte. Ils souhaitaient néanmoins obtenir l'autorisation d'exploiter le carnotzet également à cette fin. Le 12 décembre 2008, Z._____, qui représentait T._____, B.F._____ et les repreneurs H._____ et K._____ ont signé une convention prévoyant que la somme de 27'000 fr. serait retenue sur le produit de la vente du fonds de commerce et payée aux bailleurs pour solde de tout compte, à condition que les repreneurs obtiennent, pour le 15 janvier 2009, un bail "aux conditions actuelles". La validité du bail à établir a été subordonnée au paiement de la somme de 27'000 fr. avant l'entrée en possession des locaux le 15 janvier 2009, à un inventaire des biens meublants appartenant au bailleur, à un état des lieux ainsi qu'au respect de la convention du 2 novembre 2008 (sic). Il est établi par les témoignages concordants de H._____ et Z._____, qu'aucun autre élément du dossier ne vient contredire, que la somme de 27'000 fr. était destinée à la réalisation de travaux d'isolation phonique dans la pinte.

Les termes suivants ont été ajoutés à la main sur la convention du 12 décembre 2008 lors de l'état des lieux effectué le 26 décembre 2008 : "selon la convention faite le 5 décembre 2008 le montant de 65.000 Fr. sera divisé en : 27'000 Fr. versés directement à B.F._____ le reste à T._____". A cette même date, B.F._____, qui représentait également son épouse, T._____ et les repreneurs ont signé un avenant au contrat de bail prévoyant le transfert de celui-ci à compter du 15 janvier 2009.

Le 11 janvier 2009, T._____ a invité les repreneurs à s'acquitter du montant de 65'000 fr. dû selon la convention de cession du fonds de commerce, ajoutant qu'en ce qui concernait la convention du 12

décembre 2008 signée par B.F._____ et Z._____, elle s'en chargeait personnellement.

Par courrier du 13 janvier 2009, A.F._____ et B.F._____ ont rappelé à T._____ que selon l'accord signé les 12 et 26 décembre 2008, le transfert du bail aux repreneurs était conditionné au paiement de 27'000 fr. et qu'il n'interviendrait donc pas avant règlement de ce montant directement en leurs mains.

Le 29 janvier 2009, Z._____, les repreneurs et B.F._____ ont signé un décompte attestant notamment du paiement en mains de ce dernier de 27'000 fr. en espèces, prélevés sur le prix de vente du fonds de commerce dû à T._____.

4. Le 24 février 2009, T._____ a saisi la Commission de conciliation du district de la Riviera - Pays d'Enhaut. La conciliation, tentée lors d'une audience de la commission du 6 avril 2009, n'a pas abouti.

Par requête au Tribunal des baux du 26 mai 2009, T._____ a notamment conclu à ce que le versement d'un droit d'exploitation de 40'000 fr. le 2 novembre 2007 soit une transaction couplée et dès lors nulle (I), à ce que le versement de 27'000 fr. pour le transfert de bail soit une transaction couplée et dès lors nulle (II) et à ce que A.F._____ et B.F._____ lui doivent immédiat remboursement de 67'000 fr. avec intérêts à 5 % sur 40'000 fr. depuis le 2 novembre 2007 et intérêts à 5 % sur 27'000 fr. depuis le 29 janvier 2009 (III). T._____ a pris d'autres conclusions en rapport avec le décompte de chauffage du 1^{er} janvier 2008 au 15 janvier 2009 et la libération de la garantie de loyer dont il ne sera pas fait état ici, ces questions n'étant pas litigieuses puisqu'elles ont été ultérieurement réglées par convention.

Par procédé écrit du 8 octobre 2009, A.F._____ et B.F._____ ont conclu au rejet des conclusions de la requête et, reconventionnellement, à ce que T._____ soit leur débitrice et leur doive

immédiat paiement de la somme de 3'896 fr. avec intérêts à 5 % l'an du 9 octobre 2009. Cette somme correspondait au remboursement de frais de nettoyage, par 1'300 fr., à des charges d'eau et de gaz non réglées, par 1'345 fr. 90, ainsi qu'au loyer pour la période du 1^{er} au 15 janvier 2009, par 1'250 francs.

Une première audience du Tribunal des baux s'est tenue le 23 novembre 2009 en présence des parties, assistées de leurs conseils. Quatre témoins ont été entendus. Certaines de leurs déclarations ont été reprises dans l'état de fait ci-dessus en ce qu'elles avaient d'utile pour résoudre le présent litige. A l'issue de cette audience, l'instruction a été suspendue pour mettre en œuvre une expertise aux fins de déterminer la valeur totale des travaux effectués par B.F._____ dans les locaux litigieux. Dans un rapport d'expertise du 7 mars 2011, l'architecte [...] a arrêté le total général des travaux effectués par le défendeur à 45'171 fr. 45, y compris la pose de nouveaux appareils.

L'audience devant le Tribunal des baux a été reprise le 13 février 2012 en présence de la demanderesse et des défendeurs, assistés de leur conseil respectif. Quatre témoins ont été entendus. Leurs déclarations ont été reprises dans l'état de fait ci-dessus en ce qu'elles avaient d'utile pour le jugement du présent litige. A.F._____ et B.F._____ ont réduit leurs conclusions reconventionnelles de la somme de 1'300 fr. correspondant aux frais de nettoyage. Les parties ont signé une transaction partielle relative à la libération de la garantie locative et au décompte de chauffage.

En droit :

1. Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 16 mars 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226 ; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228 ; Tappy, in CPC commenté, 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel principal est recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

2. a) 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 129, spéc. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

b) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler

l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

Selon cette disposition, 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; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). 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 (ibidem, pp. 136-137).

c) A l'appui de leur appel, A.F._____ et B.F._____ ont produit un bordereau de sept pièces. Dans la mesure où ces pièces, antérieures au jugement, ne figurent pas déjà au dossier de première instance, elles sont irrecevables.

3. a) Les appelants se plaignent d'une appréciation erronée des faits et invoquent l'absence de transaction couplée s'agissant de l'indemnisation de 27'000 francs. Ils dénoncent le comportement de la locataire sous l'angle des règles de la bonne foi et contestent enfin la répartition des frais de première instance.

Quant à l'intimée, elle soutient avoir toujours exploité le carnotzet au vu et au su de l'appelant, qui était présent dans les locaux très régulièrement jusqu'à la fin mars 2008, de sorte qu'il ne pouvait ignorer qu'elle les utilisait. En ce qui concerne l'indemnisation de 27'000 fr., l'intimée prétend qu'elle n'a jamais été destinée aux travaux d'isolation, de sorte qu'elle n'était pas directement liée au bail et constituait une transaction couplée. Enfin, elle souligne qu'elle n'a jamais fait l'objet de la moindre remarque des bailleurs quant à l'utilisation de la pinte et qu'elle ne l'a d'ailleurs jamais utilisée comme débit de boissons.

b) Les premiers juges ont retenu que les bailleurs avaient d'emblée admis, contrairement à la teneur du bail et en accord avec la locataire, de céder également à cette dernière l'usage de la taverne, cet accord - tacite - constituant la volonté réelle et concordante des parties. Ils en ont déduit que les bailleurs ne pouvaient pas exiger de la part des reprenants une quelconque indemnisation du fait de l'usage de la taverne, ce local étant déjà compris dans l'objet remis à bail.

c) A teneur de l'art. 254 CO, une transaction couplée avec le bail d'habitation ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Cette disposition prohibe une transaction couplée avec le bail dans laquelle l'accord de volonté entre les parties n'est qu'apparent. La volonté du locataire est donc viciée. Il faut pouvoir admettre que le locataire n'aurait pas conclu la transaction couplée avec le bail s'il avait été entièrement

libre de se déterminer (Micheli, 13^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2004 p. 14).

Pour être illicite au sens de l'art. 254 CO, la transaction couplée doit constituer la condition "sine qua non" du bail (Higi, Commentaire zurichois, 1994, n. 17 ad art. 254 CO). On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c). La conclusion de la transaction couplée doit constituer en quelque sorte le prix à payer par le locataire pour obtenir le bail ou son renouvellement (Micheli, op. cit., p. 15).

Pour être applicable, l'art. 254 CO exige de plus qu'il y ait absence de lien direct entre les obligations contractées par le locataire dans la transaction couplée et l'usage de la chose louée (Micheli, *ibidem*; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, n. 2.4 p. 551). Le Tribunal fédéral a souligné l'importance du critère de l'abus, puisqu'il a jugé qu'en cas d'important déséquilibre entre les prestations, il pouvait y avoir une transaction couplée même en cas de relation directe entre les deux contrats (Montini/Bouverat, *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 16 ad art. 254 CO).

Le bail peut être couplé avec n'importe quelle autre transaction. L'objet de cette transaction n'est pas limité à un type particulier de contrat (Micheli, op. cit., p. 16). On désigne en général par le terme pas-de-porte la somme d'argent qu'un locataire exige de son successeur pour bénéficier d'un transfert de son bail, respectivement pour la renonciation à son droit au bail. Ce pas-de-porte s'accompagne souvent, voire se confond, avec un contrat de remise de commerce, qui porte également sur la vente de mobilier, d'une clientèle et éventuellement d'un stock. Une telle convention n'est pas illicite en soi. Il faut cependant réserver les cas dans lesquels le prix est exagéré. Le versement d'un pas-de-porte exigé par un tiers ne tombe sous le coup de l'art. 254 CO que si le bailleur ou son représentant connaît le couplage et y consent, a fortiori

lorsque le bailleur exige le paiement d'un pas-de-porte pour lui-même (Micheli, op. cit., p. 18; Montini/Bouverat, op. cit., n. 27 ad art. 254 CO; Lachat, op. cit., n. 2.2 p. 550 et n. 2.5 p. 554).

Le locataire qui tarderait à se prévaloir de la nullité de la transaction couplée commettrait, selon les circonstances, un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (Lachat, op. cit., n. 2.6 p. 555).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Cette interprétation subjective relève de l'appréciation des preuves et constitue une question de fait (ATF 132 III 626 c. 3.1, JT 2007 I 423). Dans le cadre de l'interprétation subjective, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris au sens habituel (moyens primaires d'interprétation; Winiger, Commentaire romand, 2^{ème} éd., 2012, n. 25 et 26 ad art. 18 CO, p. 140). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement des parties aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation; Winiger, op. cit., n. 32 ss ad art. 18 CO, pp. 141 ss). Si le juge ne parvient pas à établir une telle volonté, il doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances; en procédant à une telle interprétation objective, il résout une question de droit (ATF 133 III 61 c. 2.2.1, rés. in JT 2008 I 74). Le moment déterminant est celui de la conclusion du contrat. Le comportement ultérieur des parties n'a pas d'importance selon le principe de la confiance; le cas échéant, il peut permettre de tirer des conclusions quant à une volonté réelle des parties (ATF 132 III 626 c. 3.1 in fine précité, JT 2007 I 423). L'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126).

d) En l'espèce, le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 12 décembre 2007 n'interdisait pas toute exploitation du carnotzet, puisque seule l'utilisation en tant que "pinte" était prohibée. Le texte de la convention du 2 novembre 2007 ainsi que celui du contrat de bail du 12 décembre 2007 sont clairs à ce sujet. La convention indiquait que le carnotzet "ne sera pas utilisé comme pinte, comme convenu" alors que le contrat de bail prévoyait que "d'un commun accord, la taverne ne sera pas exploitée comme telle".

Selon la définition du Petit Larousse, éd. 2013, la pinte doit être comprise, en Suisse, comme un "débit de boissons".

L'intimée a expressément admis, dans son appel joint du 10 mai 2013, que l'usage du carnotzet en tant que débit de boissons était interdit. Quant aux appelants, ils ont, dans leur courrier du 20 mars 2008, relevé à l'adresse de l'intimée que selon ce qu'ils avaient appris, la pinte avait été réouverte "comme débit de boissons", ce qui constituait selon eux une violation des termes du bail. Les éléments qui précèdent démontrent que la volonté commune et réelle des parties était de proscrire l'utilisation du carnotzet comme pinte, à savoir comme débit de boissons alcoolisées.

Par surabondance, même si l'on devait admettre que la volonté réelle des parties ne peut pas être établie et que l'on procédait à une interprétation de la volonté des cocontractants selon le principe de la confiance, le résultat serait identique. En effet, les parties ne pouvaient de bonne foi que comprendre des termes de la convention du 2 novembre 2007 ainsi que du contrat de bail du 12 décembre 2007, qui étaient explicites, que seule l'utilisation du carnotzet comme débit de boissons alcoolisées était prohibée.

Rien n'indique que les propriétaires auraient tacitement admis l'usage contractuellement proscrié des locaux, étant rappelé qu'il n'avait pas été fait interdiction à la locataire d'exploiter lesdits locaux pour un

autre usage. Une machine à café et un lave-vaisselle avaient d'ailleurs été installés, ce qui démontre que les locaux n'étaient pas destinés à demeurer vides. Si les travaux effectués dans la taverne, à savoir le changement de la machine à café, du lave-vaisselle et l'installation d'une porte de séparation, révèlent une volonté d'autoriser l'exploitation de ces locaux, ils ne signifient nullement que les bailleurs entendaient autoriser l'exploitation en tant que débit de boissons alcoolisées.

Cela étant, il importe peu de savoir si les locaux étaient ou non exploités selon l'usage interdit, dès lors que les bailleurs n'ont jamais donné leur accord à une telle utilisation, mais bien plutôt qu'ils s'y sont opposés aussitôt après avoir reçu des plaintes pour tapage nocturne de la part du voisinage, en sommant l'intimée de respecter ses engagements. Cela ressort explicitement du courrier des bailleurs du 20 mars 2008.

Enfin, il n'est pas possible de tirer argument du fait que les travaux d'isolation phonique, qui justifiaient le versement des 27'000 fr. litigieux et permettaient de parer aux plaintes du voisinage, n'ont pas eu lieu, dans la mesure où le conflit entre les parties, qui s'est par la suite transformé en conflit judiciaire, a paralysé l'ensemble du dossier.

Il s'ensuit que la reprise du bail par les nouveaux locataires, qui désiraient exploiter la taverne comme pinte, impliquait un changement d'importance dans l'usage du local qui nécessitait, compte tenu des plaintes formées pour tapage nocturne, des travaux d'isolation phonique importants. Le paiement des 27'000 fr. retenus sur le montant dû à titre de reprise du commerce était donc justifié au regard de ce qui précède. Cette prestation a une relation directe avec l'usage de la chose louée, au sens de l'art. 254 CO. Au surplus, il n'apparaît pas que le prix imposé aux repreneurs soit excessif. Aucune des parties ne l'a en tout cas allégué.

En définitive, l'appel principal doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la requête du 26 mai 2009 de l'intimée est rejetée, dès lors que les appelants ne sont pas les débiteurs solidaires de celle-ci d'une somme de 27'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 avril 2009,

sous déduction de la somme de 1'250 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 octobre 2009. A cet égard, il faut préciser que l'intimée reste la débitrice du loyer pour la période du 1^{er} au 15 janvier 2009, soit de la somme de 1'250 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 9 octobre 2009, dès lors que ce point n'a pas été remis en cause.

Il n'y a pas lieu de ratifier la convention partielle passée entre les parties lors de l'audience du 13 février 2012, dès lors qu'il ressort du procès-verbal de cette audience que le Tribunal en a pris acte pour valoir jugement.

4. a) L'objet de l'appel joint concerne le versement du montant de 40'000 fr. prévu dans la convention du 2 novembre 2007. L'appelante par voie de jonction prétend que cette somme équivaldrait à un pas-de-porte, ce qui serait illégal dès lors qu'elle ne correspond à aucune contre-prestation. Elle se réfère en cela à la terminologie utilisée dans le contrat de bail, qui fait état de "droit d'exploitation". A titre subsidiaire, elle allègue que les bailleurs ne pouvaient pas exiger d'elle le paiement de la totalité de ce montant, dans la mesure où il correspond pour partie à des frais d'entretien courant du bien loué.

Quant aux appelants, ils font valoir que la référence au paiement de la somme de 40'000 fr. par la locataire avait déjà été évoquée lors des négociations entourant la conclusion du bail et que cette prestation était en rapport avec l'usage de la chose louée puisqu'elle était destinée à financer des travaux dans les locaux, et non un éventuel pas-de-porte. Ils soutiennent en outre que ces travaux consistaient en des aménagements et des transformations pour une mise en conformité des locaux. Selon eux, l'appelante par voie de jonction ne s'est jamais plainte avant l'ouverture de la présente procédure de ces travaux, de sorte que son comportement est abusif et contraire à la bonne foi.

b) Antérieurement à la signature du contrat de bail le 12 décembre 2007, l'appelant et l'appelante par voie de jonction ont, le 2 novembre 2007, conclu une convention par laquelle le bailleur déclarait céder l'exploitation de l'établissement à la locataire. Cette convention prévoyait le versement par cette dernière d'un montant de 40'000 fr. au titre de "participation aux travaux qui resteront acquis au propriétaire en cas de rupture ou de fin de bail". L'art. 2b du bail du 12 décembre 2007 stipulait quant à lui que "si le bailleur résilie le bail pour une raison injustifiée, une débite (sic, recte : dédite) de Frs 40,000,-- (quarante mille francs) sera immédiatement due au locataire, comme remboursement du droit d'exploitation acquis le 2 novembre 2007 par le locataire".

Les premiers juges ont admis la validité de la convention litigieuse au regard de l'art. 254 CO. Ils ont par conséquent rejeté les conclusions de l'appelante par voie de jonction tendant au remboursement de la somme de 40'000 francs. Ils ont indiqué que si l'objet de la convention ne ressortait pas aux prestations caractéristiques du contrat de bail, il était en rapport avec l'usage de la chose louée, les obligations contestées portant sur l'exécution des travaux avant l'entrée en jouissance des locaux et leur prise en charge financière. Selon les premiers magistrats, les obligations assumées par l'appelante par voie de jonction ne semblaient pas lui être imposées par les bailleurs à la faveur de la conclusion du bail puisque la validité de la convention du 2 novembre 2007 était subordonnée à la conclusion d'un bail (condition résolutoire), et non pas le contraire. Les premiers juges ont encore relevé que durant les pourparlers précontractuels, l'appelante par voie de jonction était assistée d'un membre d'une fiduciaire, qui avait joué un rôle actif dans la rédaction de la convention, puisqu'il avait négocié l'insertion dans le bail de la clause de dédite prévue à l'art. 2b du contrat. Ils ont aussi retenu que le montant de 40'000 fr. n'était pas excessif, en se fondant sur le rapport d'expertise judiciaire versé au dossier et sur les précisions apportées par l'expert lors de l'audience de jugement.

c) Rien n'indique que le montant litigieux de 40'000 fr. serait disproportionné, l'appelante par voie de jonction n'établissant pas que

l'expertise sur laquelle les premiers juges se sont fondés serait dénuée de force probante. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir. En outre, comme les premiers juges l'ont retenu, le montant en question est la contre-prestation directe des travaux d'aménagement et de transformation réalisés par l'appelant dans les locaux pour que la locataire puisse exploiter l'établissement cédé. Aucun élément du dossier ne permet d'affirmer le contraire. Le texte de la convention indique clairement que le montant de 40'000 fr. correspond à une "participation aux travaux qui resteront acquis au propriétaire en cas de rupture ou de fin de bail". Il n'y a pas lieu de déduire autre chose du texte de l'art. 2 du bail à loyer pour locaux commerciaux qui fait état de "droit d'exploitation". Cette clause, qui se réfère expressément à la somme de 40'000 fr. dont il est question dans la convention du 2 novembre 2007, apparaît comme une mesure de protection de la locataire en cas de résiliation du bail par le bailleur pour une raison injustifiée. Au surplus, l'appelante par voie de jonction ne se prévaut pas de la teneur de l'art. 8 let. d du contrat de bail pour soutenir que la clause conventionnelle serait nulle.

Les autres éléments d'appréciation retenus par les premiers juges doivent également être confirmés, de sorte que le moyen, fondé sur le fait que le montant en question correspondrait à une sorte de pas-de-porte, doit être rejeté.

Cela étant, il faut encore examiner l'argumentation liée à une éventuelle violation des dispositions impératives du droit du bail en lien avec l'entretien de la chose louée.

L'un des bailleurs et la locataire ont signé le 2 novembre 2007 une convention qui a été dûment négociée et acceptée, comme cela est exposé dans le jugement de première instance, qui n'a pas été remis en cause ce point. Dans le cadre des négociations, il n'a jamais été question de coûts d'entretien de la chose louée. Cela ne ressort d'aucun allégué de fait.

Par ailleurs, il est évident que les travaux compris dans la somme convenue de 40'000 fr. présentaient un intérêt pour l'appelante par voie de jonction. Si tel n'avait pas été le cas, cette dernière ne serait pas entrée en discussion et n'aurait certainement pas accepté les termes de la convention du 2 novembre 2007. L'appelante par voie de jonction ne conteste du reste nullement le rôle actif qu'elle-même et son mandataire ont joué dans le cadre de la rédaction de la convention. Il est révélateur de constater qu'elle ne s'est plainte des modalités prévues que plusieurs années plus tard, soit à l'audience de jugement. Ainsi, une éventuelle violation de l'art. 256 CO peut être écartée, puisque l'on ne saurait dire que la clause conventionnelle litigieuse intervient au détriment de la locataire.

Il appartenait enfin à l'appelante par voie de jonction d'alléguer à hauteur de quel montant d'éventuels travaux d'entretien auraient été effectués, ce qui ne ressort d'aucune écriture, pas plus que des procès-verbaux d'audience. Si les premiers juges indiquent "que [T._____] affirme que les travaux qui ont été exécutés n'auraient consisté qu'à assurer l'entretien normal des locaux", on ne dispose d'aucune précision à ce sujet dans les actes de la cause. On ne saurait pour cette raison faire grief aux premiers juges d'avoir violé les règles sur le fardeau de la preuve. On rappellera à cet égard que la maxime inquisitoriale sociale (art. 274d al. 3 aCO, encore applicable en l'espèce dès lors que la procédure a été ouverte avant le 1^{er} janvier 2011, art. 247 al. 2 CPC) ne modifie pas les règles sur le fardeau de la preuve et que le juge n'a pas à se muer alternativement en l'avocat de l'une, puis de l'autre partie : son intervention n'est que subsidiaire (JT 1989 III 17 cité par Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6a ad art. 11 LTB). Le juge n'a notamment pas à s'assurer que les allégations des parties sont complètes, sauf s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point (ATF 136 III 74 c. 3.1; ATF 125 III 231 c. 4a – JT 2000 I 194 cité par Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 6a ad art. 11 LTB).

En définitive, le grief est infondé et l'appel joint doit être rejeté.

5. a) Les parties ont signé une convention partielle réglant les questions de la libération de la garantie locative et du décompte des frais accessoires lors de l'audience de jugement du 13 février 2012. Les défendeurs obtiennent entièrement gain de cause s'agissant de leurs conclusions en rejet de la requête et le montant encore litigieux à titre reconventionnel leur a été entièrement alloué. En effet, les défendeurs réclamaient initialement 3'896 francs. Ils ont réduit leur conclusion reconventionnelle de la somme de 1'300 fr., correspondant aux frais de nettoyage. Leurs prétentions relatives à des charges d'eau et de gaz non réglées, par 1'345 fr. 90, ont, comme on l'a vu, été réglées par convention. Enfin, le solde de 1'250 fr. leur a été entièrement alloué.

Ainsi, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'280 fr., doivent être mis à la charge la demanderesse, qui succombe presque entièrement. Les défendeurs ont droit à de pleins dépens, qui peuvent être arrêtés à 8'580 fr., soit 4'580 fr. à titre de remboursement de leurs frais de justice et 4'000 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil, TVA comprise.

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 857 fr. 50 pour l'appel principal et à 1'400 fr. pour l'appel joint (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction, qui succombe. Les appelants obtenant entièrement gain de cause, il y a lieu de leur allouer de pleins dépens, que l'on arrêtera à 4'142 fr. 50, TVA et débours compris (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction, qui devra également leur rembourser les avances de frais judiciaires de deuxième instance, par 857 fr. 50.

Par ces motifs,

la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel principal est admis.
- II. L'appel joint est rejeté.
- III. Le jugement est réformé comme il suit :
 - I. La requête du 26 mai 2009 de T._____ est rejetée.
 - II. La demanderesse T._____ doit immédiat paiement aux défendeurs A.F._____ et B.F._____, solidairement entre eux, de la somme de 1'250 fr. (mille deux cent cinquante francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 9 octobre 2009.
 - III. Les frais de justice, arrêtés à 9'280 fr (neuf mille deux cent huitante francs), sont mis à la charge de la demanderesse.
 - IV. La demanderesse T._____ versera aux défendeurs A.F._____ et B.F._____, solidairement entre eux, le montant de 8'580 fr. (huit mille cinq cent huitante francs), TVA et débours compris, à titre de dépens, soit 4'580 fr. (quatre mille cinq cent huitante francs) en remboursement de leurs frais de justice et 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de participation aux honoraires et débours de leur conseil.
 - V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 857 fr. 50 (huit cent cinquante-sept francs et cinquante centimes)

pour l'appel principal et à 1'400 fr. (mille quatre cents francs) pour l'appel joint, sont mis à la charge de l'intimée et appelante par voie de jonction T._____.

V. L'intimée et appelante par voie de jonction T._____ versera aux appelants et intimés par voie de jonction A.F._____ et B.F._____, solidairement entre eux, une indemnité de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Aba Neeman (pour A.F. _____ et B.F. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour T. _____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :