

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 novembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM. Krieger et Abrecht, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 153 al. 2, 308 al. 1 let. a, 317 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **V. _____ AG**, à Zug, défenderesse, contre le jugement rendu le 19 février 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.Q. _____** et **B.Q. _____**, à Vevey, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 19 février 2015, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 14 août 2015, le Tribunal des baux a prononcé que les demandeurs A.Q. _____ et B.Q. _____, en qualité de locataires, et la défenderesse V. _____ AG, en qualité de bailleresse, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur le local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à l'usage de traiteur indien (Take Away) (I), que la défenderesse doit laisser aux demandeurs la jouissance paisible du local commercial précité, en particulier leur remettre toutes les clés dudit local (II), que la défenderesse doit prêter son concours aux demandeurs en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local commercial précité, conformément à l'usage convenu de traiteur selon l'art. 23 LADB (Loi sur les auberges et les débits de boisson du 26 mars 2002 ; RSV 935.31) (III), que le loyer du local précité est réduit de 100% depuis la conclusion du bail jusqu'à complète exécution par la défenderesse des ordres figurant sous chiffres II et III ci-dessus (IV), que la défenderesse doit payer aux demandeurs la somme de 8'500 fr. à titre de parts de loyers payées en trop compte tenu de la réduction de loyer fixée sous chiffre IV (V) et que les ordres figurant sous chiffres II et III ci-dessus sont prononcés sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (VI). Le tribunal a également arrêté les frais et dépens de première instance (VII à IX) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

En droit, les premiers juges ont admis que les demandeurs avaient un intérêt à la constatation de l'existence d'un contrat de bail. Ils ont ensuite considéré que les parties avaient manifestement renoncé à l'exigence de la forme écrite réservée dans le contrat de bail adressé aux demandeurs dès lors que la défenderesse avait cédé à ceux-ci l'usage du local en leur remettant les clés, en concluant un contrat d'ouverture de dépôt de garantie de loyer et en acceptant le versement des loyers. Les premiers juges ont dès lors constaté l'existence du contrat de bail et

ordonné à la défenderesse - qui avait apposé sur la porte d'accès un système de verrouillage et ainsi violé son obligation contractuelle de cession de l'usage de la chose louée - de laisser aux demandeurs la jouissance paisible du local. Les premiers juges ont également retenu que l'usage des locaux convenu par les parties était celui d'un traiteur indien, de sorte que les demandeurs devaient pouvoir effectuer des travaux afin que le local, loué brut, puisse être exploité selon l'usage convenu. Le refus de la défenderesse de collaborer à l'obtention des autorisations nécessaires à l'exécution des travaux permettant d'exploiter le local en tant que traiteur indien privant totalement les demandeurs de l'usage convenu, une pleine réduction de loyer devait leur être accordée, impliquant la restitution des cinq premiers loyers acquittés.

B. Par acte du 16 septembre 2015, accompagné d'un bordereau de pièces, V. _____ AG a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté qu'il n'existe pas de contrat de bail la liant à A.Q. _____ et B.Q. _____ (a), qu'il soit ordonné à A.Q. _____ et B.Q. _____, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, d'abandonner immédiatement l'occupation du magasin sis [...] et de lui laisser la jouissance paisible de sa propriété de ce magasin (b), qu'il soit également ordonné à A.Q. _____ et B.Q. _____, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, de lui remettre immédiatement toutes les clés du magasin (c) et que A.Q. _____ et B.Q. _____, solidairement entre eux, soient condamnés à lui verser la somme de 85'000 fr. à titre d'indemnité pour occupation illicite (d), subsidiairement à titre de loyers non payés (e). Plus subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges.

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

1. A.Q._____ et B.Q._____ exercent une activité indépendante dans le domaine de la restauration.

V._____AG, dont le siège est à Zug, est propriétaire de l'immeuble sis [...].M._____GmbH, dont le siège se trouve à Oberwil (BL), est sa représentante dans le cadre de la gestion de cet immeuble.

2.

2.1 Désirant développer leurs activités, A.Q._____ et B.Q._____ ont approché la gérance, durant la première moitié de l'année 2011, en vue de prendre à bail un local dans l'immeuble précité.

Le précédent locataire exploitait le local comme magasin. A son départ, les lieux ont été laissés bruts.

Les négociations ayant abouti, V._____AG, par l'intermédiaire de sa représentante, a fait parvenir aux époux [...] un contrat de bail à loyer daté du 16 juin 2011. Ce contrat mentionne que le bail est à l'usage de « Traiteur indien (Take Away) », qu'il débute le 1^{er} juillet 2011 pour se terminer le 30 juin 2016 et qu'il se renouvellera ensuite pour cinq ans sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre partie au moins un an à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le loyer mensuel a été fixé à 1'700 francs. L'article 8 lettre c du contrat dispose en outre que les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite, de sorte que le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties. Ce contrat a été signé le 17 juin 2011 par A.Q._____ et B.Q._____. Ni la propriétaire ni la gérance ne l'ont signé.

2.2 Par contrat tripartite entre les époux [...],V._____AG et S._____SA, les parties ont ouvert un compte de dépôt de garantie de loyer, portant sur un montant de 1700 francs. A.Q._____ et B.Q._____ ont signé le contrat le 14 juin 2011 et la gérance le 21 juin 2011.

2.3 Le 17 juin 2011, les clés du local ont été remises aux époux [...], lesquels se sont acquittés des cinq premiers mois de loyer.

3. Par courrier recommandé daté du 28 juillet 2011, envoyé le 3 août 2011, V._____AG a requis de A.Q._____ et B.Q._____ la restitution des clés au motif que le contrat de bail à loyer n'avait pas été signé, qu'ils n'étaient pas prêts à payer le loyer et qu'ils avaient entrepris des travaux sans autorisation.

4. A.Q._____ et B.Q._____ ont pris des dispositions pour faire exécuter les travaux nécessaires à l'utilisation prévue. Ils ont en particulier mandaté un architecte pour dresser des plans et constituer un dossier en vue de la mise à l'enquête des travaux. Ces plans portent sur un « projet d'aménagement d'un fast-food », la mention « restaurant » ayant été ajoutée à la main. Il est prévu l'installation de quelques tables et chaises.

Le dossier et les plans ont été soumis à V._____AG pour approbation et signature. Ils n'ont jamais été retournés aux époux [...].

5. Par courrier du 21 novembre 2011, V._____AG a réitéré sa réquisition du 28 juillet 2011 tendant à la restitution des clés et imparti aux époux [...] un délai de cinq jours pour ce faire.

Le 15 juillet 2013, V._____AG a réclamé à A.Q._____ et B.Q._____ des loyers impayés pour la période de juillet 2011 à juillet 2013.

A une date indéterminée, V._____AG a installé un dispositif de verrouillage supplémentaire sur la porte d'accès du local.

6. Le 1^{er} novembre 2013, A.Q._____ et B.Q._____ ont saisi le Tribunal des baux d'une requête de mesures provisionnelles tendant notamment à pouvoir accéder à nouveau au local.

Par ordonnance du 17 décembre 2013, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné à V._____AG de remettre les clés permettant d'accéder au local aux époux [...] et, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, de leur prêter son concours en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local conformément à l'usage convenu.

V._____AG refusant de restituer spontanément le local, les époux [...] ont dû recourir à l'exécution forcée.

7. Par courriers des 18 décembre 2013 et 16 janvier 2014, A.Q._____ et B.Q._____ ont sommé V._____AG de leur faire connaître les modifications des plans souhaitées ou, à défaut, de les leur retourner signés. V._____AG n'a donné aucune suite à ces courriers.

8. Par demande adressée le 31 janvier 2014 au Tribunal des baux, les époux [...] ont conclu à ce que l'existence d'un contrat de bail les liant à V._____AG et portant sur le local commercial sis [...], soit constatée (I) et à ce qu'il soit ordonné à V._____AG de leur laisser la jouissance paisible du local précité, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (II), de leur remettre immédiatement les clés du local (III), de signer et de leur retourner le dossier et les plans d'architectes qui lui ont été remis (IV) et de leur prêter son concours en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local conformément à l'utilisation prévue (V). Ils ont en outre conclu à ce que V._____AG soit astreinte au paiement d'une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour de retard dans l'exécution des chiffres IV et V ci-dessus, et ce dès l'entrée en force du jugement (VI), à ce qu'il leur soit accordé une baisse de loyer de 100 % à partir du 16 juin 2011 et ce, tant et aussi longtemps que V._____AG ne se sera pas acquittée des obligations énumérées aux chiffres II à V ci-dessus (VII) et à ce qu'il soit ordonné à V._____AG la restitution des sommes d'ores et déjà payées à titre de loyer (VIII).

Un délai au 10 juin 2014 a été imparti à V._____AG pour déposer une réponse. Par avis du 2 juillet 2014 constatant que celle-ci n'avait pas procédé dans le délai imparti, la Présidente du Tribunal des baux lui a accordé un délai supplémentaire au 18 août 2014, conformément à l'art. 223 al. 1 CPC, afin de déposer une réponse.

V._____AG n'ayant pas procédé dans les délais impartis, la Présidente du Tribunal des baux a interpellé les demandeurs, le 1^{er} octobre 2014, afin de savoir s'ils acceptaient qu'une décision soit rendue sans tenir audience, en application de l'art. 223 al. 2 CPC. Par courrier du 9 octobre 2014, ceux-ci ont répondu positivement à cette demande.

V._____AG a déposé une écriture le 17 octobre 2014, invoquant l'art. 153 al. 2 CPC et la maxime inquisitoire et requérant que les faits soient établis d'office et qu'une audience soit fixée.

Par avis du 28 octobre 2014, la Présidente du Tribunal des baux a constaté que cette écriture était irrecevable, de même que les pièces qui l'accompagnaient, faute d'avoir été déposée dans le délai de grâce au 18 août 2014, relevant pour le surplus que la défenderesse ne requérait pas la restitution de ce délai.

Par lettre du 12 novembre 2014, V._____AG a indiqué que son courrier du 17 octobre 2014 n'était pas une réponse. Elle a requis que le dossier soit complété par cette écriture et, à défaut, qu'une ordonnance «contestable» soit rendue.

Par réponse du 28 novembre 2014, la présidente a indiqué avoir déjà rendu une décision le 28 octobre précédent sur la question soulevée, contre laquelle il aurait pu être fait recours, précisant pour le surplus que V._____AG pourrait le cas échéant faire valoir ses moyens dans le cadre de l'éventuel appel contre le jugement au fond.

En droit :

1.

1.1 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, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale d'une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 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*, JdT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *op. cit.*, JdT 2010 III 135; sur le tout, JdT 2011 III 43).

2.2 En appel, les faits et moyens de preuves 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.*, JdT 2010 III 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 moyens de preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent

admissibles selon elles (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, in SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2).

En vertu de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux qui sont admissibles au regard de l'art. 317 al. 1 CPC.

2.3 En l'espèce, la Présidente du Tribunal des baux a constaté le 28 octobre 2014 que l'écriture déposée le 17 octobre 2014 par l'appelante était irrecevable faute d'avoir été déposée dans le délai de grâce au 18 août 2014 qui lui avait été imparti pour produire une réponse et que l'intéressée ne requérait au demeurant pas la restitution de ce délai. Le 12 novembre 2014, l'appelante a demandé que les remarques contenues dans son écriture du 17 octobre 2014 soient prises en considération ou qu'une «ordonnance contestable» soit rendue. La présidente lui a répondu le 28 novembre 2014 qu'elle avait rendu le 28 octobre 2014 une décision contre laquelle l'appelante aurait pu recourir, relevant en outre qu'elle pourrait le cas échéant faire valoir ses moyens dans le cadre d'un appel contre le jugement au fond. L'appelante voit dans cette réponse une violation de son droit d'être entendue et un formalisme exagéré.

Il n'en est toutefois rien. Dans la mesure où aucune réponse n'avait été déposée à l'échéance du délai de grâce de l'art. 223 al. 1 CPC et où la cause était en état d'être jugée (cf. consid. 3 infra), le Tribunal des baux était en droit de rendre une décision finale. C'est donc à juste titre qu'il n'a tenu aucun compte de l'écriture déposée tardivement par

l'appelante et de ses annexes. Le fait que le litige soit soumis à la maxime inquisitoire n'y change rien.

Les pièces produites en appel sont dès lors irrecevables, l'appelante ne démontrant pas qu'elle n'aurait pas pu les produire devant la première instance en faisant preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Les conclusions prises pour la première fois en appel sont également irrecevables, faute de reposer sur des faits nouveaux recevables (art. 317 al. 2 CPC). On doit néanmoins admettre que l'appelante est fondée à conclure en appel au rejet des conclusions de la demande, même si elle ne l'avait pas fait en première instance.

3. L'appelante paraît reprocher aux premiers juges une violation de l'art. 153 al. 2 CPC, selon lequel le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté.

3.1 Il y a défaut lorsqu'une partie ne se présente pas ou n'accomplit pas un acte dans le délai qui lui est imparti, qu'il s'agisse d'un délai légal ou judiciaire. Face à une telle défaillance, « la procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement » (art. 147 al. 2 CPC). Selon l'art. 223 CPC, si le défendeur ne dépose pas de réponse dans le délai imparti, le tribunal doit lui impartir un bref délai supplémentaire avant que l'on puisse considérer qu'il y a défaut (Haldy, Procédure civile suisse, Bâle 2014, n. 451, p. 137). Si la réponse n'est pas déposée à l'issue de ce délai supplémentaire, le tribunal rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée ou cite la cause aux débats principaux si tel n'est pas le cas (Haldy, op. cit., n. 567 pp. 160 s.).

La notion de « cause en état d'être jugée » doit être mise en relation avec les règles sur le fardeau de la preuve. En cas de défaut au sens de l'art. 223 CPC, les faits allégués par le demandeur sont dispensés de preuve, puisque, faute de réponse, le défendeur n'a pas exposé

lesquels sont reconnus ou contestés et qu'en vertu de l'art. 150 CPC, la nouvelle procédure n'exige la preuve que des faits contestés (Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 223 CPC). La cause est donc normalement en état d'être jugée si, sur la base des allégations non contestées de la demande, le tribunal dispose d'un état de fait suffisant pour statuer. Toutefois, le tribunal n'est pas dispensé d'administrer des preuves lorsque les faits doivent être établis d'office et, même dans une cause en principe pleinement soumise à la maxime des débats, le tribunal a la faculté d'administrer des preuves d'office s'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté. En pratique, le juge ne doit cependant pas se montrer particulièrement regardant si rien dans le dossier ne donne à penser à ce stade que les affirmations du demandeur ne seraient pas véridiques: il n'a en effet le droit d'ordonner d'office des preuves, dans l'hypothèse envisagée, que s'il a des doutes sérieux à leur égard, doutes qui ne sauraient résulter simplement du fait que le défendeur a négligé de procéder (Tappy, op. cit., n. 11 ad art. 223 CPC). Le juge applique dès lors l'art. 153 al. 2 CPC - qui lui permet d'administrer des preuves d'office sans lui en faire une obligation (*Kannvorschrift*) - lorsque des allégations paraissent invraisemblables au regard des pièces produites avec la demande, ou ne reposent sur aucune appréciation réelle des faits. Ainsi, il ne sera pas lié par un allégué manifestement exploratoire du type: « les différents dommages résultant pour le demandeur de l'accident ne sont pas inférieurs à un montant total de 100'000 fr. » (Tappy, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, n. 30 p. 418) (sur le tout: CACI 18 novembre 2014/595 consid. 3b).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à bon droit qu'ils étaient en mesure de statuer sans audience sur la base des allégations non contestées de la demande du 31 janvier 2014, dès lors qu'aucune réponse n'avait été valablement déposée par l'appelante et que, sur la base des allégations non contestées de la demande, le tribunal disposait d'un état de fait suffisant pour statuer. On s'en tiendra donc à l'état de fait retenu par les premiers juges.

4.

4.1 L'appelante conteste la conclusion d'un contrat de bail à loyer avec les intimés. Cela étant, elle se fonde sur des faits nouveaux irrecevables (cf. consid. 2.3 ci-dessus), alors qu'il y a lieu de statuer sur la base de l'état de fait retenu par les premiers juges (cf. consid. 3.2 ci-dessus).

A cet égard, les premiers juges ont constaté que l'appelante a, le 16 juin 2011, adressé aux intimés un contrat de bail réservant la forme écrite, qu'elle leur a remis les clés du local le lendemain et qu'elle a signé le 21 juin 2011, aux côtés des locataires, un contrat d'ouverture de dépôt de garantie de loyer. Ils ont également retenu que les intimés se sont acquittés durant les cinq premiers mois du loyer convenu. Sur cette base, ils ont considéré que les parties avaient exécuté le bail sans réserve et qu'elles avaient dès lors renoncé à l'exigence de la forme écrite. Ils ont en outre estimé que la contestation ultérieure du bail par l'appelante faute du respect de la forme écrite ne changeait rien au fait qu'au mois de juin 2011, soit lors de la conclusion du bail, elle se considérait comme liée par ce dernier. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et on doit dès lors admettre que les parties sont bien liées par un contrat de bail à loyer portant sur le local commercial en cause.

4.2 L'appelante prétend à titre subsidiaire que le bail à loyer portait sur un magasin et non sur un restaurant. Elle fait valoir qu'il n'y avait pas de consensus pour un tel usage du local en cause et qu'elle a été induite à contracter par le dol des intimés.

4.2.1 Les intimés ayant conclu à ce que l'appelante leur prête son concours en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local loué conformément à l'usage prévu, les premiers juges ont pris en compte le contrat de bail signé par les locataires et établi par la bailleuse, considérant qu'elle y avait formalisé sa volonté à cet égard. Ils ont ainsi

constaté que l'usage convenu par les parties et prévu dans le bail était celui d'un traiteur indien, que les intimés devaient effectuer des travaux afin de pouvoir affecter le local loué à un tel usage et que l'appelante était dès lors tenue d'autoriser ces travaux. Le jugement querellé prévoit donc que l'appelante doit prêter son concours aux intimés en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local commercial conformément à l'usage convenu de traiteur. Les premiers juges ont en revanche refusé d'ordonner à l'appelante de signer les plans qui lui avaient été soumis, constatant que ceux-ci avaient pour objet l'aménagement d'un restaurant fast-food, ce qui ne correspondait pas à l'usage convenu.

4.2.2 Au vu de ce qui précède, l'argumentation de l'appelante, selon laquelle il n'y a pas de consensus sur l'usage des locaux loués, est manifestement infondée. Pour les motifs exposés de manière pertinente par les premiers juges, il y a lieu de retenir que l'usage convenu par les parties est celui prévu dans le bail écrit – nonobstant le fait que l'appelante ne l'a pas signé –, soit un usage à titre de traiteur indien. L'appelante ne saurait donc sérieusement soutenir que le local était à l'usage de magasin, aucun élément au dossier ne permettant de l'admettre. Il y a bien eu concordance des volontés sur ce point et l'appelante écrit d'ailleurs elle-même dans son écriture d'appel (p. 10) que « le bailleur avait la volonté et l'intention de signer un bail à loyer qui définit l'usage de traiteur indien et non de restaurant ».

Le fait que les intimés aient ensuite voulu aménager dans les locaux loués un restaurant fast-food, ce qui ne correspond pas à l'usage convenu de traiteur comme l'ont reconnu les premiers juges, n'implique nullement un dol de leur part lors de la conclusion du contrat, dol qui aurait permis à l'appelante de se départir du contrat, ce qu'elle n'a au demeurant pas fait dans le délai d'une année de l'art. 31 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

4.2.3 A teneur de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Cette disposition s'applique par analogie aux travaux d'aménagement effectués par le locataire (Carron, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in Bohnet [éd.], 17^e Séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, n° 15). Un refus d'autoriser les travaux d'aménagement non fondé sur de justes motifs peut constituer un défaut permettant au locataire de se prévaloir des règles protectrices des art. 258 à 259i CO (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 222). Le locataire peut notamment exiger la suppression du défaut, en demandant au juge d'ordonner au bailleur de collaborer à la délivrance des autorisations nécessaires, par exemple en donnant son accord écrit ou en signant des plans d'architecte (art. 259a al. 1 let. a CO).

Il résulte de ce qui précède que lorsqu'un objet est loué dans un état brut, l'aménagement total ou partiel des locaux, de même que leur entretien, leur rénovation et leur modification incombent par définition au locataire. Il s'ensuit que le bailleur est pour sa part tenu d'autoriser les travaux consistant à aménager les locaux loués « nus » conformément à l'usage convenu entre les parties. Dans ce cadre, il peut être tenu en particulier de fournir un accord écrit ou de signer les plans pour les travaux projetés par le locataire, comme l'ont constaté à juste titre les premiers juges.

L'appelante peut donc exiger le respect de l'usage convenu des locaux, mais elle est également tenue de permettre cet usage, comme l'ont constaté de manière pertinente les premiers juges.

4.3 L'appelante reproche au tribunal des baux un raisonnement contradictoire en ce sens qu'il ne pouvait pas retenir, d'une part, qu'on ne pouvait pas obliger la bailleuse à signer les plans pour l'aménagement d'un restaurant fast-food dès lors qu'il ne correspondait pas à l'usage convenu et, d'autre part, que ce refus était constitutif d'un défaut justifiant une réduction de loyer de 100%.

4.3.1 Les premiers juges ont admis que le refus de l'appelante de collaborer à l'obtention des autorisations nécessaires à l'exécution des travaux permettant d'exploiter le local en tant que traiteur indien constituait un défaut, lequel privait totalement les intimés de l'usage convenu. Ils ont dès lors admis, fondés sur l'art. 259d CO, une réduction de loyer de 100 % dès le début du bail et jusqu'à ce qu'il soit remédié au défaut.

4.3.2 Les premiers juges ont certes relevé que les plans soumis à l'appelante avaient pour objet l'aménagement d'un restaurant fast-food et ne correspondaient pas à l'usage convenu de traiteur, raison pour laquelle il se justifiait de refuser d'ordonner à l'appelante de les signer. Cela n'empêche toutefois pas de constater que l'appelante a totalement refusé de collaborer à l'obtention des autorisations nécessaires à l'exécution des travaux permettant d'exploiter le local en tant que traiteur indien. En effet, après avoir reçu les plans portant sur un projet d'aménagement d'un fast-food, l'appelante n'a pas réagi et n'a en particulier fait aucun commentaire aux intimés à propos de ces plans. Elle n'a donné aucune suite aux courriers des intimés des 18 décembre 2013 et 16 janvier 2014 la sommant de leur faire connaître les modifications des plans souhaitées. Force est ainsi de constater qu'en l'absence de toute collaboration de l'appelante pour aménager les locaux nus en vue de l'utilisation prévue, les intimés se sont vus totalement privés de l'usage convenu, ce qui constitue un défaut imputable à la bailleresse. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont accordé aux intimés une réduction de loyer de 100 % pour ce défaut, dont l'appelante avait connaissance dès sa survenance puisqu'elle en était à l'origine.

4.4 L'appelante soutient enfin qu'en lui ordonnant de prêter son concours aux demandeurs en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local commercial cité sous chiffre I ci-dessus, conformément à l'usage convenu de traiteur selon l'art. 23 LADB ; cf. chiffre III du dispositif), le Tribunal des baux aurait accordé plus ou autre chose que ce que les locataires ont demandé dans leurs conclusions.

Ce grief est toutefois mal fondé. En effet, les intimés ont conclu dans leur demande du 31 janvier 2014 à ce qu'il soit ordonné à l'appelante « de leur prêter son concours en vue de l'obtention de tout permis ou autorisation nécessaire à l'exécution des travaux leur permettant d'exploiter le local conformément à l'utilisation prévue ». Les premiers juges ont ainsi uniquement précisé que l'utilisation convenue était celle de traiteur au sens de l'art. 23 LADB. Cette précision est conforme aux considérants du jugement attaqué selon lesquels l'usage convenu n'est pas celui d'un restaurant fast-food mais d'un traiteur et l'appelante n'est pas tenue de signer les plans portant sur un tel restaurant.

On ne discerne ainsi aucune violation de l'art. 58 al. 1 CPC, aux termes duquel le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé.

5. En définitive, 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, qui doivent être arrêtés à 1'850 fr. (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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 1'850 fr. (mille huit cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante V. _____ AG.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 novembre 2015

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 Daniel Urs Helfenfinger (pour V. _____ AG),
- Me Nicolas Mattenberger (pour A.Q. _____ et B.Q. _____).

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin

2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :