

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 juin 2022

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Bendani et M. Oulevey, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\*\*\*\*\*

**Art. 20, 259a et 264 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par et **B.Q.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défendeurs, contre le jugement rendu le 10 février 2021 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **K.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 10 février 2021, dont la motivation a été adressée aux parties le 23 décembre 2021, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges ou le tribunal) a dit que les défendeurs A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_ étaient reconnus, solidairement entre eux, débiteurs de la demanderesse K. \_\_\_\_\_ de la somme de 7'500 fr. avec intérêt à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2019 et de la somme de 20'300 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 novembre 2019 (I), a libéré intégralement la garantie locative constituée à hauteur de 20'000 fr. par les défendeurs en faveur de la demanderesse en paiement partiel des montants alloués sous le chiffre I (II), a fixé les frais et dépens (III à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une demande introduite par la bailleresse K. \_\_\_\_\_ contre les anciens locataires B.Q. \_\_\_\_\_ et A.Q. \_\_\_\_\_. Ils étaient également appelés à statuer sur des prétentions reconventionnelles des locataires, tendant notamment au remboursement des loyers payés. Ils ont considéré que les locataires n'avaient pas établi que les règles de droit public auraient été violées ou que cela aurait fait obstacle à la réalisation du contrat de bail litigieux. Ledit contrat n'était donc pas frappé d'une nullité pour cause d'impossibilité initiale, de sorte que les locataires étaient redevables des loyers et ne pouvaient pas prétendre au remboursement de ceux-ci. Les locataires ne pouvaient par ailleurs pas remettre en cause le montant du loyer initial, n'ayant pas agi dans le délai légal pour ce faire. Il n'y avait en outre pas lieu de réduire le loyer au motif que la chose louée aurait été affectée de défauts, l'existence de ceux-ci n'ayant pas été démontrée par les défendeurs. Dans la mesure où le bail avait valablement pris fin le 31 juillet 2019, les premiers juges ont retenu que les locataires devaient s'acquitter des loyers impayés jusqu'à cette date ainsi que d'une indemnité pour occupation illicite pour les mois d'août à novembre 2019. Ils devaient encore dédommager la demanderesse pour la perte locative subie jusqu'à la relocation des locaux.

**B.** Par acte du 28 janvier 2022, A.Q.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont interjeté un appel contre le jugement du 10 février 2021, en concluant à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que le contrat de bail conclu le 31 mai 2017 est entaché de nullité, que la K.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) soit condamnée à leur verser la somme de 63'350 fr. à titre de remboursement de loyers perçus, que la garantie de loyer soit libérée en leur faveur et que l'intimée soit condamnée au paiement des frais et dépens. Ils ont également pris des conclusions subsidiaires tendant à ce qu'une baisse de loyer de 100 % leur soit octroyée du 14 août 2017 au 31 décembre 2017, que l'intimée soit par conséquent condamnée à leur rembourser la somme de 13'950 fr. pour les loyers payés durant la période précitée, qu'il soit constaté que le contrat de bail a été valablement résilié pour le 30 avril 2018 et que les locataires ont définitivement quitté les locaux le 30 novembre 2018, et que l'intimée soit condamnée à leur verser la somme de 17'300 fr. à titre de remboursement des loyers perçus depuis le 30 novembre 2018.

Les appelants ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Par avis du 1<sup>er</sup> février 2022, ils ont été dispensés de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

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

**1.** Le 31 mai 2017, l'intimée, représentée par la gérance N.\_\_\_\_\_ (ci-après : la gérance), en tant que bailleuse, et les appelants, en tant que locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial à l'usage d'un institut de bien-être, à l'enseigne [...], au premier étage de l'immeuble sis rue de la [...]. Le loyer mensuel net avait été convenu à 2'900 fr., plus un acompte de frais accessoires de 200 francs. Conclu pour une durée initiale allant du 1<sup>er</sup> août 2017 au

1<sup>er</sup> octobre 2022, le bail se renouvelait de plein droit pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties, au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Ces locaux étaient préalablement occupés par [...].

Le contrat indiquait sous la rubrique « Ancien locataire » qu'il s'agissait d'une première location.

Le contrat prévoyait en outre ce qui suit :

**«1. Durée**

[..]

Le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. [...]

Il est dû un intérêt de plein droit de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent contrat de bail.

[..]

**6. Dispositions particulières**

[..]

6d. Les locaux, tels que vus et visités, subiront une réfection et une transformation, selon plan et descriptif annexés, faisant partie intégrante du bail. Pendant toute la durée du bail, aucuns travaux ne seront effectués dans les locaux loués au locataire par le bailleur, sous la seule réserve des travaux qui seraient nécessaires en cas de survenance de défauts dont le bailleur répondrait conformément au droit du bail (art. 259 a CO) ou qui seraient conformes aux art. 257 h et 260 CO.

[..]

6n. Il incombe au locataire le soin d'obtenir sous sa seule responsabilité et à ses frais toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des locaux qui font l'objet du présent bail. Il produira la preuve des paiements y relatifs, à première réquisition du bailleur. Dans ce sens, le locataire adaptera à ses frais les installations et aménagements des locaux aux règlements et instructions administratives en vigueur, lors de la conclusion et en cours de bail ».

**2.** Par courriel du 4 août 2017, l'appelant a écrit à la gérance ce qui suit (sic) :

« Dans l'ensemble nous sommes satisfaits des travaux entrepris. Nous avons annulé le transporteur et attendons votre feu vert pour aménagement avec la fin des travaux de finition peinture, fenêtre, cuisine et électricité, ainsi que le nettoyage des coulures de peinture et sols. Nous démarrerons le loyer à cette date, au pro rata des jours pour le mois d'août.

Indépendamment des finitions, nous avons aussi remarqué que la porte des toilettes ne ferme pas et est en très mauvais état, sans doute à remplacer.

Pour l'électricien : pouvez vous vérifier l'ampérage au tableau et en périphérique, mettre une prise au fond du couloir, activer les positions pour le tél/internet, assurer les finitions. Pouvez vous estimer la possibilité de réinstaller un interphone entre la rue et les différents occupants ».

Le 9 août 2017, la gérance lui a répondu sous la forme suivante (sic) :

« Faisant suite à notre entrevue le jeudi 3 août 2017, je vous confirme comme suit comme vu sur place :  
Pour les finitions de peinture, la société [...] aura terminé toutes les retouches de peinture ce jour (y compris repeindre les portes) + réglage par le menuisier ce jour aussi.

La pose de la plaque de finition de l'agencement de cuisine sera posé lundi matin en première heure (car ils sont en vacances jusqu'au 13 août).

La vitre de la pièce du centre a été commandée, mais n'arrivera pas avant fin août (le remplacement se fera par la société[...]) durée maximum 30 min et ne dérangera en rien votre activité.

L'électricien doit remplacer des canaux électriques dans la partie vers le wc + prise dans le hall vers wc (travail se fera le 10 août) mais concernant les travaux non compris dans les aménagement des locaux, soit installation de votre ligne téléphonique ainsi l'alimentation électrique pour vos lasers (pour information l'ampérage est déjà amené au tableau dans vos locaux, vous devez contacter Monsieur [...] de la société [...]) afin de voir directement avec lui pour lui commander directement ces travaux qui ne sont pas à la charge du propriétaire et qui vous incombe.

[...] je vous propose de se rencontrer sur place lundi 14 août 2017 à 13h30 ou à votre convenance ».

**3.** Le 14 juin 2017, les appelants ont constitué une garantie locative d'un montant de 20'000 fr. sur le compte épargne caution de loyer n° [...], ouvert auprès de la [...].

**4.** La remise des clés ayant eu lieu le 14 août 2017, les appelants se sont acquittés du loyer à partir de cette date.

**5.** Par courriel du 20 octobre 2017, l'intimé a informé la gérance de la présence, depuis plusieurs semaines, d'usagers de drogues dans les communs de l'immeuble. La gérance lui a répondu ce qui suit le 23 octobre 2017 :

« [...] suite à notre téléphone de vendredi 20 octobre 2017, la société de nettoyage est intervenue en fin d'après-midi vendredi afin de faire les nettoyages... je suis passé sur place ce samedi et la Police est intervenue aussi.

Et en complément je suis intervenu ce matin avec la société [...] afin de renforcer la porte de l'immeuble pour ne plus avoir ces problèmes dans l'immeuble ».

Le 22 novembre 2017, l'appelant a adressé le courriel suivant à la gérance :

« Il fait relativement froid au cabinet.

Pouvons nous augmenter le chauffage, tous les radiateurs ne fonctionnent pas correctement ».

Le lendemain, la gérance lui a répondu en indiquant qu'un chauffagiste avait été sollicité afin de « mettre un peu plus chaud ».

Le 24 novembre 2017, l'appelant a écrit à la gérance ce qui suit (sic) :

« Nous souhaitons que vous régliez définitivement les travaux des communs, interphone, boîte à lettre, sécurité car pour le moment nous ne pouvons démarrer l'activité avec toutes ses nuisances poussées bruits squat, commun peu avenant... le cadre professionnel n'est pas rempli pour accueillir des clientes en esthétique.

Vous vous étiez engagé à finir tous ces travaux fin novembre ce qui n'est pas le cas.

Nous constatons une perte sèche des revenus espérés nous souhaitons un réaménagement du loyer jusqu'à ce que nous puissions travailler ».

Le même jour, la gérance lui a répondu que les travaux seraient terminés dans le délai prévu à la fin novembre et qu'elle allait procéder au remplacement de la moquette de l'entrée des locaux le 27 novembre 2017 ainsi qu'à la pose d'un interphone.

Le 12 décembre 2017, l'appelant s'est enquis par courriel auprès de la gérance de la date du rendez-vous pour « les installations de chauffage », rendez-vous fixé finalement pour le lendemain.

**6.** Par courriel du 27 mars 2018 à la gérance, en se référant à la résiliation de bail que cette dernière leur avait notifiée pour le 30 avril 2018, les appelants ont requis son annulation invoquant notamment les « désagréments » qu'ils avaient subi depuis le début du bail et qui les avaient empêchés de démarrer l'activité du cabinet médical avant mi-janvier 2018, leur occasionnant des « difficultés de trésorerie ».

Le 9 avril 2018, la gérance a répondu ce qui suit :

« A ce jour, nous ne pouvons revenir sur l'acte formateur relatif à la résiliation de votre contrat de bail avec effet au 30 avril 2018 compte tenu du fait qu'il est généré par un défaut de paiement de loyer.

Pour votre information nous constatons à ce jour que les loyers de mars et d'avril 2018 demeurent impayés, soit CHF 6'200.00, montant que vous voudrez bien régler dans les meilleurs délais. Toutefois, nous demeurons ouverts à l'idée de la possibilité d'un plan de paiement si vous rencontrez des difficultés de trésorerie et, dans ce cas, de suspendre la procédure en cours ».

Le 10 avril 2018, l'appelant a encore indiqué ceci à la gérance :

« [...] Effectivement nous faisons face à des problèmes de trésorerie passagers et les loyers seront versés dans leur intégralité avant la fin Avril ».

Par courrier du 21 novembre 2018, invoquant « des difficultés personnelles et professionnelles ne [leur] permettant plus d'assumer l'activité », les appelants ont résilié le contrat de bail les liant à l'intimée pour le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

Deux jours plus tard, la gérance leur a répondu qu'ils restaient tenus de leurs obligations contractuelles jusqu'à l'échéance du bail, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2022, sauf conclusion d'un nouveau contrat avec un repreneur.

Le 20 décembre 2018, à la suite de la mise en demeure qu'elle avait adressée aux appelants le 12 novembre 2018, la gérance a résilié le

bail à loyer au moyen de la formule officielle idoine, avec effet au 31 janvier 2019.

Le 17 janvier 2019, l'intimée a convoqué les appelants à un état des lieux de sortie le 5 février 2019.

**7.** Pour courriel du 21 janvier 2019, l'appelant s'est adressé à la gérance sous la forme suivante :

« Nous vous informons que 3 sous locataires (sic) se proposent de reprendre les charges de location de 2 bureaux au premier février. Nous avons préparé les contrats pour signature ».

Dans ce contexte, B.\_\_\_\_\_, gérant d'immeubles, et l'appelant ont échangé plusieurs courriels entre le 21 janvier et le 13 février 2019.

Entre le 8 avril et le 3 juillet 2019, ils se sont adressés plusieurs courriels au sujet notamment de l'établissement d'un plan de rattrapage des loyers en souffrance. Le 8 avril 2019, B.\_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit :

« Nous constatons que vous vous acquittez régulièrement de vos loyers depuis le mois de janvier 2019.

Néanmoins, nous vous rappelons qu'il subsiste un solde en notre faveur de CHF 10'800.00.

Vous voudrez bien nous informer dans les meilleurs délais comment vous comptez régler ce montant. Nous rappelons que nous serions également disposé (sic) à établir avec vous un plan de paiement pour ce recouvrement ».

L'appelant lui a répondu le 19 avril 2019 que leur activité se redressait et qu'ils pouvaient désormais opter pour un règlement mensuel du recouvrement.

Le 25 avril 2019, le gérant lui a écrit notamment ce qui suit :

« Tout d'abord, nous vous prions de bien vouloir nous donner des explications concernant le retournement de la situation quant à l'utilisation et l'occupation des locaux.

Ensuite, nous serions prêt (sic) à convenir d'un plan de paiement avec vous à hauteur de CHF 2'000.00 par mois, en plus de votre loyer habituel, bien entendu.

Nous précisons que cet arrangement doit être mis en place avant la fin du mois d'avril 2019 ».

Le 29 avril 2019, l'appelant lui a répondu en ces termes (sic) :

« Nous avons un projet d'interventions de chirurgie plastique et médecine esthétique avec un chirurgien maxillo facial, et son équipe de Milan en 2017. Malheureusement son droit de pratique a été refusé en octobre 2018, il a fallu des mois à l'administration cantonale pour remettre sa décision ; idem pour le gynécologue et la doctoresse esthétique qui devaient collaborer. Durant toute cette période, il a été impossible de trouver un confrère suisse autorisé en Vaud. Les restrictions cantonales ont été un frein à notre projet de développement de l'institut. Jusque février 2018, les conditions des locaux n'étaient pas remplies, chauffage, commun, pour y exercer.

Depuis fin octobre, toute activité a cessé et nous avons demandé de mettre un terme au contrat de location. Cependant, nous avons été tenus de trouver des colocataires. Nous avons retenu 2 personnes dans un domaine similaire de massage thérapeutique et d'esthétique, début février 2019.

Il reste à ce jour une salle vidée, non occupée, n'ayant jamais trouvé d'occupant, supportée financièrement, sans activités. Nous avons une piste de réflexion avec un autre collègue en juin.

Une solution rapide de remboursement du retard serait de lever une partie du cautionnement bancaire de 6 mois, en prendre sur les 20,000 Chf bloqués en banque, les loyers impayés. Il ne tient qu'à N.\_\_\_\_\_ de faire décaisser l'argent et maintenir une caution standard de 3 mois ».

Le 30 avril 2019, B.\_\_\_\_\_ a répondu à l'appelant que la garantie n'était pas destinée à être utilisée à cette fin et a ajouté ceci :

« [...] comme mentionné dans notre précédant courriel, nous sommes disposé (sic) à accepter un plan de paiement en remboursement des loyers dus. Dès lors, nous vous prions de bien vouloir soit accepter notre proposition, soit nous faire part d'une contre-proposition ».

**8.** Le 13 mai 2019, la gérance a mis les appelants en demeure de s'acquitter, dans les trente jours, d'une somme totale de 10'800 fr., correspondant aux loyers des mois de février à mai 2019 alors en souffrance, sous peine de résiliation de bail.

Par courrier du 28 juin 2019, faisant suite à la mise en demeure susmentionnée, l'intimée a résilié le bail à loyer litigieux au moyen des formules officielles idoines, avec effet au 31 juillet 2019.

Le 3 juillet 2019, l'appelant a écrit ceci à la gérance :

« Avec le redémarrage de l'activité, nous procédons au rattrapage du retard de loyers d'ici fin décembre.  
Juillet : 7100  
Aout-décembre : 5700  
Soit 35600 CHF d'ici fin décembre ».

Par lettre du 15 juillet 2019, l'intimée a convoqué les appelants à un état des lieux de sortie prévu le 5 août 2019.

**9.** Le 15 octobre 2019, considérant la résiliation du bail signifiée par l'intimée le 28 juin 2019 pour le 31 juillet 2019 comme étant valable, le Juge de paix du district de Lausanne a notamment ordonné aux appelants de quitter et rendre libres les locaux litigieux pour le 22 novembre 2019.

Par courrier du 15 novembre 2019, le conseil de l'époque de l'appelant a indiqué à la gérance que les clés des locaux étaient en sa possession et qu'il était prêt à les rendre « à [la] première demande contre décharge complète » de son client, proposition refusée, le 22 novembre 2019, par le conseil de l'intimée.

Les parties ont encore échangé, par l'intermédiaire de leurs conseils, plusieurs courriers entre le 27 novembre 2019 et le 12 décembre 2019, au sujet notamment des prétentions qu'elles avaient de part et d'autre.

Par courrier du 11 novembre 2019 adressé aux appelants, la gérance a confirmé que le contrat de bail avait été résilié pour le 22 novembre 2019 et que la remise des clés devait avoir lieu le même jour.

Les appelants ont remis les clés à la gérance lors de l'état des lieux de sortie qui s'est déroulé le 29 novembre 2019.

**10.** Par courrier du 16 décembre 2019, l'intimée a invité la [...] à libérer la garantie locative en sa faveur, conformément à la « Procuration » signée en ce sens par les appelants. La banque a refusé de donner suite à cette sollicitation car les appelants lui avaient indiqué avoir signé cette procuration sous la contrainte.

**11.** Par courriel du 19 février 2020, le Bureau des permis de construire du Service de l'urbanisme de la ville de [...] a informé le précédent conseil des appelants qu'aucune demande de permis de construire n'avait été déposée pour le bâtiment litigieux. Quant à l'affectation exacte des locaux, le service précité a indiqué ne pas disposer de « l'historique de chaque niveau/étage du bâtiment » mais que les affectations données pour l'ensemble du bâtiment étaient « Habitation et artisanat/industrie et commerce ».

Le 29 avril 2020, le même service a écrit ce qui suit au conseil des appelants :

« Le bâtiment sis à la rue [...] s'inscrit dans la zone du centre historique du Plan général d'affectation (PGA) de la [...]. Il figure en note 3 au recensement architectural.

Pour savoir si votre client doit initier une procédure de permis de construire afin d'ouvrir son activité, nous devons connaître quelle est l'affectation actuelle des locaux concernés (à ce propos l'en-tête de votre lettre se réfère à des locaux sis au 2<sup>ème</sup> étage et le bail annexé à des locaux sis au 1<sup>er</sup> étage), renseignement que vous pouvez obtenir chez le bailleur. En effet, les archives communales [...] peuvent vous renseigner, avec l'accord écrit du propriétaire, sur les autorisations délivrées pour le bâtiment mais l'affectation réelle ne peut être renseignée (puisque parfois un changement d'affectation n'est pas annoncé à la commune) ».

**12.** Par contrat du 3 mars 2020, l'intimée a remis à bail à des tiers les locaux litigieux pour un loyer mensuel net de 2'900 fr., plus un acompte de frais accessoires de 200 fr., avec effet au 15 mars 2020.

**13. a)** Le 17 septembre 2020, l'intimée a saisi les premiers juges d'une demande en paiement. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens et en substance, à ce que les appelants soient reconnus ses débiteurs et lui doivent, solidairement et conjointement entre eux, paiement de la somme de 29'200 fr., avec intérêts à 7 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2019 (échéance moyenne), et à ce que la garantie de loyer de 20'000 fr. constituée par les appelants auprès de la banque [...] soit libérée en sa faveur de façon irrévocable, à première réquisition.

**b)** Le 19 novembre 2020, les appelants ont adressé au tribunal une « Réponse et demande reconventionnelle », au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes contre l'intimée :

« **Principalement** :

1. Rejeter la demande simplifiée du 17 septembre 2020 déposée par [l'intimée] ;
2. Constater que le contrat de bail conclu le 31 mai 2017 est entaché de nullité ;
3. Partant, condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 63'350 [fr.] en faveur [des appelants] à titre de remboursement des loyers perçus ;
4. Ordonner la libération de la garantie de loyer en faveur [des appelants] ;
5. Condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 113'843 [fr.] en faveur [des appelants] à titre de perte de gain pour l'année 2017 ;
6. Condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 816'558 [fr.] en faveur [des appelants] à titre de perte de gain pour l'année 2018 ;
7. Condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 1'241'234 [fr.] à titre de perte de gain pour l'année 2019, avec intérêts à 5 % l'an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
8. [...]
9. Condamner [l'intimée] au paiement des frais et dépens.

**Subsidiairement** :

10. Rejeter la demande simplifiée du 17 septembre 2020 déposée par [l'intimée] ;

- 11.** Accorder une baisse de loyer de 100 % [aux appelants] du 14 août 2017 au 31 décembre 2017 ;
- 12.** Partant, condamner [l'intimée] à rembourser la somme de 13'950 [fr.] [aux appelants] pour les loyers du 14 août 2017 au 31 décembre 2017, avec intérêts à 5 % l'an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- 13.** Constater que le contrat de bail conclu le 31 mai 2017 a été valablement résilié pour le 30 avril 2018 ;
- 14.** Constater que [les appelants] ont définitivement quitté les locaux le 30 novembre 2018 ;
- 15.** Ordonner la libération de la garantie de loyer en faveur [des appelants] ;
- 16.** Partant, condamner [l'intimée] à rembourser la somme de 17'300 [fr.] [aux appelants] à titre de remboursement des loyers perçus depuis le 30 novembre 2018, avec intérêts à 5 % l'an à partir du 15 mai 2019 ;
- 17.** Condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 113'843 [fr.] à titre de perte de gain pour l'année 2017, avec intérêts à 5 % l'an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- 18.** Condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 816'558 [fr.] à titre de perte de gain pour l'année 2018, avec intérêts à 5 % l'an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- 19.** Condamner [l'intimée] au paiement de la somme de 1'241'234 [fr.] à titre de perte de gain pour l'année 2019, avec intérêts à 5 % l'an à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- 20.** [...] ;
- 21.** Condamner [l'intimée] au paiement des frais et dépens ».

**c)** Le 5 janvier 2021, l'intimée a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des appelants.

**d)** Interpellés par la présidente du tribunal, les appelants ont retiré, par courrier du 14 janvier 2021, leurs conclusions reconventionnelles 4 à 6 et 15 à 18.

**e)** Le tribunal a tenu audience le 18 janvier 2021, lors de laquelle le conseil des appelants, qui n'ont pas comparu personnellement, a déclaré retirer la conclusion principale 7 et la conclusion subsidiaire 19 de la demande reconventionnelle du 19 novembre 2020 et a indiqué que les conclusions 8 et 20, qui concernaient l'assistance judiciaire, étaient

devenues sans objet. S'agissant des autres conclusions des appelants, le tribunal les a déclarées irrecevables par décision incidente rendue sur le siège.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable, sous réserve de ce qui suit (cf. *infra* consid. 1.2 et 3.3).

**1.2** En première instance, les appelants ont retiré leurs conclusions principales et subsidiaires tendant à la libération de la garantie de loyer en leur faveur. L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC) (TF 5A\_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1). Ces conditions n'étant pas remplies en l'espèce, les conclusions tendant à la réforme du jugement entrepris en ce sens que la garantie de loyer soit libérée en faveur des appelants sont irrecevables.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

### **3.**

**3.1** Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

**3.2** Sans se plaindre d'une constatation inexacte ou incomplète des faits, les appelants « rappellent et complètent », sur 17 pages « les faits énoncés dans le jugement querellé ». Ils allèguent en outre librement des faits qui ne figurent pas dans le jugement entrepris. Il en va en

particulier des allégués 13, 14, 22, 31, 38 à 40 et 46. Cette partie de l'appel est irrecevable, eu égard à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

#### **4.**

**4.1** Invoquant une violation de l'art. 20 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), les appelants contestent la validité du contrat de bail. Ils soutiennent que l'intimée et la gérance n'auraient jamais annoncé les travaux effectués avant le début du contrat de bail. Il ne s'agirait par ailleurs pas de travaux de faible importance. Les surfaces auraient été réaménagées conformément au contrat conclu, si bien que l'art. 68a RLATC (règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions ; BLV 700.11.1) ne s'appliquerait pas et que l'intimée aurait effectué des travaux sans contrôle du respect des normes en matière de constructions. Or si les travaux n'étaient pas en conformité avec le droit de la construction, le contrat de bail ne pouvait pas pu être conclu.

Ils relèvent également qu'il incombait aux premiers juges de vérifier l'affectation des locaux avant la conclusion du bail et qu'ils auraient eux-mêmes démontré qu'ils ne pouvaient pas exercer leurs activités commerciales au motif que les locaux n'étaient pas en état de permettre une exploitation commerciale, qui plus est une activité de médecine esthétique.

**4.2** Aux termes de l'art. 20 CO, le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs.

En matière de bail à loyer, l'usage convenu des locaux loués doit respecter les règles de droit public fédérales et cantonales quant à leur destination. Par exemple, un bail qui autoriserait le locataire à utiliser les locaux à un usage commercial, alors que le droit cantonal impose qu'ils soient destinés à l'habitation est nul (Lachat, *in* Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, éd. 2019 [cité ci-après : *Le bail à loyer*], n. 1.3.4 p. 58 ; Lachat/Rubli, *in* *Le bail à loyer*, n. 1.5 p. 260).

**4.3** Les parties ont conclu un contrat de bail portant sur un local commercial à l'usage d'un institut de bien-être. Ce contrat prévoyait notamment que les locaux tels que vus et visités, subiraient une réfection et une transformation, selon plan et descriptif annexés, faisant partie intégrante du bail. Il prévoyait en outre que pendant toute la durée du bail, aucuns travaux ne seraient effectués dans les locaux loués au locataire par le bailleur, sous la seule réserve des travaux qui seraient nécessaires en cas de survenance de défauts dont le bailleur répondrait conformément au droit du bail ou qui seraient conformes aux art. 257h et 260 CO. Le contrat prévoyait également qu'il appartenait au locataire d'obtenir, sous sa seule responsabilité et à ses frais, toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des locaux qui faisaient l'objet du contrat et que le locataire adapterait, à ses frais, les installations et aménagements des locaux aux règlements et instructions administratives en vigueur, lors de la conclusion et en cours de bail.

Les appelants ne démontrent pas qu'ils n'auraient pas été autorisés à exploiter un institut de bien-être dans les locaux loués au motif que ceux-ci auraient dû être exclusivement réservés à de l'habitation. Au contraire, dans le cas d'espèce, le Service de l'urbanisme de la ville de [...] a indiqué ne pas disposer de l'historique de chaque niveau/étage du bâtiment, mais que les affectations données pour l'ensemble du bâtiment étaient « habitation et artisanat/industrie et commerce ». Par ailleurs, les locaux en question étaient précédemment loués par [...], et non pas en vue d'habitation. Enfin, dans le cadre de leurs échanges avec la partie adverse, en cours de bail, les locataires n'ont jamais allégué ne pas pouvoir exercer leurs activités commerciales en raison précisément d'un problème d'affectation. Le grief est donc rejeté, ce qui entraîne le même sort pour toutes les conclusions formulées à titre principal dans l'appel, sous réserve de la conclusion en libération de la garantie bancaire, irrecevable (cf. *supra* consid. 1.2).

**5.**

**5.1** Les appelants invoquent des défauts de la chose louée, qui justifieraient une réduction du prix du loyer de 13'950 fr. pour les mois d'août 2017 à janvier 2018.

**5.2** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A\_411/2020, déjà cité, consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1).

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4A\_395/2017, déjà cité, consid. 5.2 et les réf. citées).

La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A\_130/2018, déjà cité, consid. 4).

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A\_411/2020, déjà cité, consid. 3.1.2).

### **5.3**

**5.3.1** Les appelants allèguent qu'avant la signature du contrat, une réfection quasi-totale des locaux était prévue, que ces travaux n'auraient pas été terminés au mois d'août 2017 et qu'ils se seraient poursuivis les semaines suivantes.

Par courrier du 4 août 2017, l'appelant a écrit, en substance, à la gérance que l'appelante et lui étaient, dans l'ensemble, satisfaits des travaux entrepris, qu'ils attendaient son feu vert pour « aménagement avec la fin des travaux de finition peinture, fenêtre, cuisine et électricité ainsi que le nettoyage des coulures de peinture et sols » et qu'ils démarreraient le loyer à cette date au *pro rata* des jours pour le mois d'août. Indépendamment des finitions, les appelants ont également remarqué que la porte des toilettes ne fermait pas et ont relevé quelques points à vérifier sur le plan électrique.

Par lettre du 9 août 2017, la gérance a notamment expliqué à l'appelant que les finitions de peinture et menuiserie allaient s'achever ce jour et lui a fourni des explications sur les autres points soulevés. La remise des clés a finalement eu lieu le 14 août 2017, date à partir de laquelle les appelants ont commencé à s'acquitter du loyer.

Les appelants ne démontrent pas que les défauts invoqués dans leur courrier du 7 août 2017 n'ont pas été supprimés comme indiqué dans la réponse de la gérance du 9 suivant. Ils n'ont pas adressé d'autres plaintes à ce sujet à l'intimée.

**5.3.2** Les appelants expliquent avoir requis une baisse de loyer dès lors qu'il n'était selon eux pas possible de faire venir des clients, les travaux de réfection des communs ayant causé des nuisances jusqu'en décembre 2017. Ils relèvent également que les défauts non réparés étaient nombreux : installations de chauffage défectueuse, sécurisation du bâtiment défectueuse, électricité défectueuse, présence de toxicomanes dans les communs, travaux de réfection des communs jusqu'en décembre 2017.

Par courriel du 20 octobre 2017, l'appelant a informé la gérance de la présence, depuis plusieurs semaines, d'usagers de drogues dans les communs de l'immeuble. Le 23 suivant, la gérance lui a répondu qu'à la suite de leur téléphone du 20, la société de nettoyage était intervenue, qu'elle était elle-même passée sur place, de même que la police, qu'elle était également intervenue avec la société [...] afin de renforcer la porte de l'immeuble pour ne plus avoir ces problèmes.

Selon un échange de courriers des 22 et 23 novembre 2017, les appelants ont signalé des problèmes de chauffage auxquels la gérance a répondu le lendemain en indiquant qu'un chauffagiste avait été sollicité.

S'agissant encore des parties communes, l'appelant a écrit le 24 novembre 2017 que l'appelante et lui souhaitaient que les travaux des communs (interphone, boîte à lettre, sécurité) soient définitivement réglés, le cadre n'étant pas rempli pour accueillir des clientes en esthétique, que la régie s'était engagée à finir tous ces travaux fin novembre, ce qui n'était pas le cas, et qu'ils constataient une perte sèche des revenus espérés, sollicitant un réaménagement du loyer jusqu'à ce qu'ils puissent travailler. La gérance a répondu le même jour, indiquant que les travaux allaient être terminés dans le délai prévu à la fin novembre et qu'elle allait procéder au remplacement de la moquette de l'entrée des locaux le 27 novembre 2017, ainsi qu'à la pose d'un interphone.

Il résulte de ce qui précède que la gérance a immédiatement réagi lorsque des problèmes lui ont été signalés, aucun élément du dossier ne permettant d'affirmer que ceux-ci auraient perduré et entraîné un impact sur l'usage des locaux loués.

Le grief doit être rejeté, faute de défauts établis.

**6.**

**6.1** Les appelants soutiennent que le bail aurait pris fin le 30 avril 2018 et qu'ils seraient définitivement partis le 30 novembre 2018, de sorte que les loyers auraient dû être calculés jusqu'au 30 avril 2018 avec intérêts à 7 % et l'indemnité pour occupation illicite aurait dû être calculée du 1<sup>er</sup> mai 2018 au 30 novembre 2018 avec intérêts à 5 %.

**6.2** Après que le congé est parvenu à son destinataire, les parties peuvent convenir d'un nouveau bail aux mêmes conditions que celui qui a été résilié. En ce sens, on peut parler d'un retrait du congé ou d'une renonciation à la résiliation, qui intervient d'un commun accord entre les parties (Lachat, op. cit., n. 8.2 p. 842).

**6.3** Le tribunal a considéré que le bail avait valablement pris fin le 31 juillet 2019 et que les appelants devaient par conséquent le solde du loyer du mois de mai 2019 d'un montant de 1'300 fr., ainsi que les loyers des mois de juin et juillet 2019 d'un montant de 6'200 fr. Il a également relevé que nonobstant l'ordonnance du juge de paix du 15 octobre 2019 ordonnant aux appelants de quitter et de rendre libres les locaux litigieux pour le 22 novembre 2019, la restitution effective des locaux n'avait eu lieu que le 29 novembre 2019 et que les appelants étaient par conséquent redevables envers la bailleuse d'une indemnité pour occupation illicite pour les mois d'août à novembre 2019, soit de 11'600 francs.

Certes, il résulte des pièces du dossier que la gérance a notifié aux appelants une première résiliation du bail pour le 30 avril 2018. Reste qu'au regard des éléments du dossier, on doit admettre qu'il y a eu, d'un commun accord, une renonciation à cette première résiliation. En effet, d'une part, les deux parties ont par la suite procédé à de nouvelles résiliations du bail. D'autre part, elles ont échangé au sujet d'un plan de rattrapage des loyers en souffrance, le gérant B.\_\_\_\_\_ constatant notamment que les loyers étaient régulièrement acquittés depuis le mois de janvier 2019.

Le grief doit donc être rejeté.

## **7.**

**7.1** Les appelants requièrent la restitution de 17'300 fr. à titre de remboursement des loyers perçus depuis le 30 novembre 2018. Ils expliquent qu'ils auraient quitté les locaux à cette date et que la gérance aurait alors refusé la restitution des clés et n'aurait entrepris aucune démarche pour la relocation des locaux afin de diminuer son dommage.

## **7.2**

**7.2.1** Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1 ; TF 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2).

**7.2.2** Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations contractuelles que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même locataire (cf. ATF 117 II 156 consid. 3b, JdT 1992 I 317 ; TF 4A\_239/2020 du 5 août 2020 consid. 10.1 ; TF 4A\_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; TF 4A\_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4).

Le bailleur n'est en principe pas tenu d'entreprendre lui-même des démarches afin de trouver un locataire de remplacement (TF 4C.248/1996 du 2 octobre 1997 consid. 6c). On déduit des règles

consacrées par l'art. 264 al. 3 CO qu'il est tenu de prêter son concours au locataire sortant dans la recherche d'un nouveau locataire, ou, en cas de défaillance du locataire sortant, d'accomplir lui-même des efforts en vue de trouver un locataire de remplacement (TF 4A\_452/2019 du 1<sup>er</sup> juillet 2020 consid. 4.6 ; TF 4C.248/1996 du 2 octobre 1997 consid. 6c). La loi (art. 99 al. 3 et 44 CO) impose en effet au bailleur de faire diligence pour relouer les locaux et ainsi limiter au maximum son préjudice (Lachat/Rubli, op. cit., n. 8.2 p. 1054).

**7.3** Par courrier du 21 novembre 2018, invoquant des difficultés personnelles et professionnelles ne leur permettant plus d'assumer leurs activités, les appelants ont résilié le contrat de bail les liant à l'intimée pour le 1<sup>er</sup> décembre 2018. Deux jours plus tard, la gérance a rappelé aux appelants qu'ils étaient tenus de leurs obligations contractuelles jusqu'à l'échéance du bail, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2022, sauf conclusion d'un nouveau contrat avec un repreneur.

Les parties ont conclu un contrat de bail pour une durée initiale allant du 1<sup>er</sup> août 2017 au 1<sup>er</sup> octobre 2022, le bail se renouvelant de plein droit pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties, au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Partant, les appelants ne pouvaient pas, par courrier du 21 novembre 2018, résilier leur bail pour le 1<sup>er</sup> décembre 2018, sauf présentation d'un locataire de remplacement, ce qu'ils ne prétendent pas avoir fait. Les locataires n'étaient donc pas délivrés du paiement des loyers dès le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

Les appelants font certes valoir que l'intimée n'aurait effectué aucune démarche pour limiter son dommage. Ils n'apportent toutefois aucune précision à ce sujet, si bien que le grief, insuffisamment motivé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

**8.**

**8.1** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement entrepris confirmé.

**8.2** L'appel étant d'emblée dénué de toutes chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

**8.3** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'633 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'633 fr. (mille six cent trente-trois francs), sont mis à la charge des appelants A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Florence Aebi (pour A.Q. \_\_\_\_\_ et B.Q. \_\_\_\_\_),
- Me Eric Ramel (pour K. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

La greffière :