

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 septembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Bouchat

* * * * *

Art. 267 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 9 juillet 2021 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.R.**_____
et **B.R.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 juillet 2021, dont la motivation a été envoyée pour notification le 30 décembre suivant, le Tribunal des baux a notamment ordonné aux défendeurs A.R. _____ et B.R. _____ (ci-après : les intimés) de quitter et rendre libres immédiatement de tout occupant et tout objet leur appartenant les locaux qu'ils louaient dans l'immeuble sis rue de [...], à [...] (I), a dit qu'à défaut pour les défendeurs de quitter volontairement les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus dans un délai de dix jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la demanderesse V. _____ (ci-après : l'appelante), avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (III), a dit que les défendeurs, solidairement entre eux, devaient payer immédiatement à la demanderesse la somme de 24'871 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mars 2021 (échéance moyenne), à titre d'indemnité d'occupation illicite pour la période du 1^{er} novembre 2020 au 9 juillet 2021 (IV), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., étaient mis à la charge de la demanderesse à hauteur de 600 fr. et laissés à la charge de l'Etat à hauteur de 1'800 fr. (V), a dit que les frais judiciaires mis à la charge de la demanderesse seraient prélevés sur l'avance qu'elle avait fournie (VII), a dit que les défendeurs, solidairement entre eux, devaient verser à la demanderesse la somme de 3'232 fr. 65 à titre de dépens (VIII), a arrêté l'indemnité d'office de Me Marino Montini, conseil des défendeurs, à 3'611 fr. 65 (IX), a dit que les bénéficiaires de l'assistance judiciaire étaient, dans la mesure de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (X) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XI).

En droit, les premiers juges ont en substance retenu que le 22 août 2019, les parties avaient conclu un contrat de vente à terme portant

sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] comprenant notamment le café-restaurant « [...] » – ainsi que le mobilier et le matériel d'exploitation dudit établissement public – pour un montant de 800'000 fr. pour l'immeuble et 100'000 fr. pour le matériel inventorié. Ce contrat stipulait également que les intimés prendraient possession de l'immeuble, selon un contrat de bail commercial séparé, du 1^{er} novembre 2019 au 31 juillet 2020, date prévue pour l'exécution de la vente à terme. Les premiers juges ont considéré que l'interprétation subjective des manifestations de volonté des parties permettait de retenir l'existence d'un accord portant sur le report de l'échéance du contrat de bail commercial de trois mois, soit au 31 octobre 2020. Les intimés n'ayant toutefois pas quitté les locaux litigieux à cette date, les premiers juges leur ont donné l'ordre de les quitter immédiatement et les ont condamnés à verser à l'appelante une indemnité pour occupation illicite, équivalente au loyer, d'un montant de 24'871 fr. (3'000 fr. x [8 mois et 9 jours]), avec intérêts à 5% l'an dès le 7 mars 2021 (échéance moyenne). Cette indemnité couvrait seulement la période du 1^{er} novembre 2020 au 9 juillet 2021, date de l'audience, le préjudice au-delà de cette date n'ayant pas été suffisamment rendu prévisible et certain selon les premiers juges.

B.

1. Par acte du 21 janvier 2022, l'appelante a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais judiciaires et dépens, principalement à la modification des chiffres IV, V, VII et VIII du dispositif de la décision précitée en ce sens que les intimés, solidairement entre eux, soient condamnés à verser à l'appelante la somme mensuelle de 3'000 fr. dès le 1^{er} novembre 2020 et jusqu'à la date de la libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle (IV), que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient entièrement mis à la charge des intimés, sous réserve de l'assistance judiciaire ; l'appelante ayant droit au remboursement de l'avance de frais versée (V), que le chiffre VII soit annulé (VII), et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 6'728 fr. 55 à titre de dépens (VIII). Subsidiairement, elle a conclu à la modification des mêmes chiffres

du dispositif de la décision précitée en ce sens que les intimés, solidairement entre eux, soient condamnés à verser à l'appelante la somme mensuelle de 3'000 fr. dès le 1^{er} novembre 2020 et jusqu'au jour de la décision de la Cour de céans, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle (IV), que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient entièrement mis à la charge des intimés, sous réserve de l'assistance judiciaire ; l'appelante ayant droit au remboursement de l'avance de frais versée (V), et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 6'728 fr. 55 à titre de dépens (VIII). Plus subsidiairement, elle a conclu à la modification des chiffres V, VII et VIII du dispositif de la décision précitée en ce sens que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient entièrement mis à la charge des intimés, sous réserve de l'assistance judiciaire ; l'appelante ayant droit au remboursement de l'avance de frais versée (V), que le chiffre VII soit annulé (VII), et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 6'728 fr. 55 à titre de dépens (VIII). Plus subsidiairement encore, elle a conclu à la modification des chiffres V et VIII du dispositif de la décision précitée en ce sens que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient mis à la charge de l'appelante à hauteur de 240 fr. et à la charge des intimés à hauteur de 2'160 fr., sous réserve de l'assistance judiciaire (V), et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 5'330 fr. 20 à titre de dépens (VIII). Elle a également produit un onglet de trois pièces sous bordereau.

Par réponse du 30 mars 2022, les intimés ont conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, au rejet de l'appel.

2. Parallèlement à cette procédure, A.R. _____ et B.R. _____ ont également interjeté appel contre le jugement précité. Par acte du 14 janvier 2022, ils ont en effet conclu principalement à la réforme du jugement en ce sens que la demande d'expulsion, déposée par V. _____ le 3 mars 2021, soit rejetée dans toutes ses conclusions.

Cet appel a été rejeté par arrêt du 25 mars 2022 de la Cour de céans selon la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC.

Par écriture du 1^{er} septembre 2022, l'appelante a fait valoir des faits nouveaux, savoir que les intimés avaient restitué les locaux litigieux le 31 août 2022. Elle a déclaré modifier ses conclusions en fonction de ces faits. Elle a ainsi nouvellement conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, principalement à la modification des chiffres IV, V, VII et VIII du dispositif de la décision précitée en ce sens que les intimés, solidairement entre eux, soient condamnés à verser à l'appelante la somme mensuelle de 3'000 fr. dès le 1^{er} novembre 2020 et jusqu'au 31 août 2022, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle (IV), que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient entièrement mis à la charge des intimés, sous réserve de l'assistance judiciaire ; l'appelante ayant droit au remboursement de l'avance de frais versée (V), que le chiffre VII soit annulé (VII), et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 6'728 fr. 55 à titre de dépens (VIII) (II). Subsidiairement, l'appelante a conclu à la modification des chiffres V, VII, et VIII du dispositif de la décision précitée en ce sens que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient entièrement mis à la charge des intimés, sous réserve de l'assistance judiciaire ; l'appelante ayant droit au remboursement de l'avance de frais versée (V), que le chiffre VII soit annulé (VII), et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 6'728 fr. 55 à titre de dépens (VIII) (III). Plus subsidiairement encore, elle a conclu à la modification des chiffres V et VIII du dispositif de la décision précitée en ce sens que les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr., soient mis à la charge de l'appelante à hauteur de 240 fr., et à la charge des intimés à hauteur de 2'160 fr., sous réserve de l'assistance judiciaire (V) et que les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 5'330 fr. 20 à titre de dépens (VIII) (IV). L'appelante a également produit un onglet de trois pièces sous bordereau.

Par déterminations du 15 septembre 2022, les intimés ont indiqué s'en remettre à justice s'agissant de la recevabilité des nova et

des conclusions précitées, tout en concluant « en toutes hypothèses » au rejet de ces conclusions.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

1. **a)** Le 22 août 2019, les parties ont conclu un contrat de vente à terme portant sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] - comprenant notamment le café-restaurant « [...] » - ainsi que sur le mobilier et le matériel d'exploitation dudit établissement public. Le contrat prévoyait que l'appelante vendait aux intimés le bâtiment précité au prix de 800'000 fr. et le matériel inventorié pour la somme de 100'000 francs. Le contrat stipulait également que dès le 1^{er} novembre 2019, les intimés prendraient possession de l'immeuble selon un contrat de bail séparé et ce jusqu'au 31 juillet 2020, date prévue pour l'exécution de la vente à terme.

Les parties ont également prévu le paiement d'une peine conventionnelle de 80'000 fr. - dont le montant serait le cas échéant compensé avec les acomptes à verser par les appelants, de 20'000 fr. au 30 août 2019 et de 60'000 fr. au 31 octobre 2019 - si dans un délai de trente jours dès le terme précité, l'une des parties ne pouvait ou ne voulait pas donner suite à ses engagements, à savoir pour la vendeuse requérir le transfert de propriété et pour les acheteurs payer le prix de vente.

b) Le 21 octobre 2019, l'appelante, en qualité de bailleuse, a conclu avec les intimés, en qualité de locataires, un contrat de bail à loyer commercial « à durée limitée » portant sur des locaux destinés à l'exploitation du café-restaurant à l'enseigne « [...] », sis route de [...], à [...].

Le bail a été conclu pour une durée déterminée, soit du 1^{er} novembre 2019 au 31 juillet 2020. Le loyer a été fixé à 3'000 fr. par mois, charges et frais accessoires listés en sus. Aucune garantie locative n'était

prévue et le contrat ne comportait aucune clause de renouvellement ni de résiliation.

2. Le 6 juillet 2020, un avenant à l'acte de vente à terme du 22 août 2019 a été signé devant notaire par les parties, dont il ressort ce qui suit :

« 1. V. _____ d'une part, A.R. _____ et B.R. _____ d'autre part, déclarent prolonger l'exécution de la vente à terme signée le 22 août 2019 jusqu'au 31 octobre 2020.

La validité du droit d'emption est prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

2. Les échéances de paiement du prix de vente du matériel d'exploitation sont également décalées de trois mois.

3. Cette prolongation a lieu sans contreprestation d'aucune sorte.

4. Les autres clauses du contrat de vente à terme du 22 août 2019 demeurent inchangées. (...) »

3. a) Par courrier de leur conseil du 25 septembre 2020, les intimés se sont plaints auprès de l'appelante de divers défauts dont ils ont établi une liste, et l'ont invitée à y remédier d'ici au 29 septembre 2020, à défaut de quoi ils procéderaient à la consignation du loyer. Ils ont également indiqué qu'ils considéraient que le contrat de bail conclu le 21 octobre 2019 avait été reconduit tacitement, de sorte que les parties étaient désormais liées par un contrat de durée indéterminée, en application de l'art. 266 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). En outre, ils ont informé l'appelante qu'ils ne seraient pas en mesure de donner suite à l'acquisition de son immeuble, compte tenu de la situation sanitaire et de l'état dudit bien immobilier, et qu'ils estimaient qu'une transaction ne saurait intervenir à un montant supérieur à 600'000 fr., cession du fonds de commerce comprise. Enfin, ils l'ont formellement mise en demeure de restituer les deux acomptes d'un montant total de 80'000 fr. d'ici au 10 octobre 2020, estimant qu'aucune peine conventionnelle n'était prévue dans l'avenant du 6 juillet 2020.

b) Par lettre du 30 septembre 2020, les intimés ont informé

l'appelante qu'ils consignaient le loyer comme ils l'avaient annoncé, cette dernière n'ayant pas respecté le délai au 29 septembre 2020 accordé pour remédier aux défauts mentionnés dans leur courrier du 25 septembre 2020.

A la même date, les intimés ont consigné le montant de 3'000 fr. correspondant au loyer d'octobre 2020 sur le compte [...] IBAN [...].

c) Par courriel de son assurance de protection juridique du 5 octobre 2020, l'appelante a notamment contesté être liée aux intimés par un contrat de durée indéterminée, considérant que par correspondances des 22 et 30 mai 2020, les parties avaient convenu de reporter de trois mois l'échéance du contrat de bail de durée déterminée signé le 21 octobre 2019. Elle a ajouté que si ces derniers restaient dans les locaux au-delà de la date précitée sans s'être acquittés de la totalité du prix de vente, elle considérerait leur présence comme une occupation illicite et non comme une prolongation tacite du contrat de bail existant.

d) Par courrier adressé le 13 octobre 2020 à l'appelante, les intimés ont notamment relevé que l'avenant du 6 juillet 2020 ne prévoyait rien s'agissant de leur relation de bail à loyer qui se serait « résolument » transformée en bail à durée indéterminée, en application de l'art. 266 al. 2 CO.

e) Par lettre du 28 octobre 2020, l'appelante a notamment indiqué aux intimés qu'elle partait du principe qu'ils refuseraient un état des lieux de sortie le 2 novembre 2020 et que dans le cas contraire, elle se tenait prête à l'organiser. Elle a ajouté qu'elle considérerait à partir du 1^{er} novembre 2020 qu'ils occupaient les locaux de manière illicite et qu'elle leur réclamerait dès lors une indemnité à ce titre, d'un montant mensuel de 3'000 fr., en précisant que le fait qu'ils avaient consigné les loyers en raison de prétendus défauts ne les libéraient pas de s'acquitter de l'indemnité précitée.

f) Par courrier du 29 octobre 2020, les intimés ont à nouveau déclaré être liés contractuellement à l'appelante par un contrat de bail à durée indéterminée et qu'ils continuaient à consigner le loyer en raison de défauts de la chose louée.

g) Le 1^{er} décembre 2020, un constat de carence a été dressé par le notaire, Me [...]. Il a constaté que les intimés, contrairement à l'appelante, étaient défaillants, car ils n'avaient pas exécuté leurs obligations découlant de la vente à terme du 22 août 2019 modifiée par l'avenant du 6 juillet 2020.

h) Par courriers des 28 janvier et 1^{er} février 2021, l'appelante a informé les intimés qu'elle renonçait à l'exécution de la vente et demandait en lieu et place le paiement de la peine conventionnelle de 80'000 fr., montant qu'elle compensait avec l'acompte qu'ils lui avaient versé. Elle a ajouté que pour autant que les parties étaient encore liées entre elles par un contrat de bail, ce qui était contesté, elle leur impartissait un délai de 30 jours pour s'acquitter des loyers d'octobre, novembre, décembre 2020 et janvier 2021, soit un montant total de 12'000 fr., et qu'à défaut de paiement dans ce délai, elle résilierait le contrat de bail de manière anticipée, au sens de l'art. 257d CO.

Les intimés ont contesté le contenu des courriers précités dans des correspondances des 29 janvier et 2 février 2021.

i) Par courrier du 3 mars 2021, l'appelante, par l'intermédiaire de son conseil, a résilié de manière extraordinaire le contrat de bail pour le 30 avril 2021, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

4. a) Au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 3 février 2021, les intimés ont saisi le Tribunal des baux, par demande du 3 mars 2021, en concluant notamment à la réparation de la chose louée, dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

Cette demande fait l'objet d'une procédure distincte référencée [...], étant précisé que la conclusion 5 - concernant la compensation du montant 80'000 fr. avec les loyers à venir, pour le cas où l'appelante ne rembourserait pas ladite somme dans l'intervalle - soumise à la procédure ordinaire au contraire des autres prétentions, a été disjointe et est désormais traitée dans la cause référencée [...].

5. a) Au bénéfice d'une autorisation de procéder également délivrée le 3 février 2021, l'appelante a saisi le Tribunal des baux, par demande du 3 mars 2021 - qui fait l'objet de la présente cause - au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

« 1. Condamner A.R. _____ et B.R. _____ à évacuer immédiatement les locaux sis route de [...] à [...] et leur ordonner de remettre les clés à V. _____, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (réd. : Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0).

2. Dire que faute d'exécution dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente.

3. Condamner A.R. _____ et B.R. _____ à verser à V. _____ la somme mensuelle de CHF 3'000.- dès le 1^{er} novembre 2020 et jusqu'à la date de la libération des locaux, avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle.

4. Ordonner que les montants consignés sur le compte de consignation [...] auprès de la [...] soient immédiatement libérés en faveur de V. _____ à titre d'indemnités pour occupation illicite.

5. Les frais (dépens et frais judiciaires) sont mis à la charge de A.R. _____ et B.R. _____ . »

Par réponse du 18 mai 2021, les intimés ont conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, au rejet des conclusions de l'appelante.

Le 7 juillet 2021, l'appelante a adressé au Tribunal des baux des déterminations spontanées.

b) Le 9 juillet 2021, le Tribunal des baux a tenu une audience d'instruction et de jugement au cours de laquelle il a disjoint la conclusion 4 de la demande du 3 mars 2021, pour laquelle il entendait procéder à un complément d'instruction et qui ferait l'objet d'un jugement ultérieur.

L'appelante et l'intimée ont été entendues en qualité de parties. A cette occasion, l'intimée a notamment déclaré que ce qui suit : « nous pensions que même si la vente n'aboutissait pas à cette dernière date (réd. 31 octobre 2020), nous pourrions continuer à louer, mais nous aurions dû en rediscuter avec Mme [...] ». De son côté, l'appelante a notamment déclaré ce qui suit : « Lorsque nous avons prolongé le contrat de bail, je n'avais pas la volonté de le transformer en bail de durée indéterminée. Ce contrat était simplement lié à la vente à terme, raison pour laquelle la date pour laquelle le bail était prolongé coïncidait avec le nouveau terme de la vente. Les locataires m'ont écrit qu'ils acceptaient ces conditions, si bien que je n'ai pas fait de nouveau bail. (...) J'ai toujours l'intention de vendre l'immeuble même si à l'heure actuelle, il n'y a pas de démarche concrète en ce sens car je me suis renseignée et ai appris que je ne pouvais pas faire visiter l'objet. »

6. L'appelante n'a pas repris possession des locaux litigieux, même partiellement, jusqu'au 31 août 2022 ; ceux-ci ont été occupés par les intimés jusqu'à cette date. L'appelante n'a pas non plus vendu l'immeuble.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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 un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale, dont la valeur litigieuse des conclusions (art. 92 al. 2 CPC), dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable. En effet, en présence d'une prestation périodique d'une durée indéterminée – dans le cas présent, une indemnité pour occupation illicite – mais très vraisemblablement inférieure à vingt ans, le juge fixe la durée selon sa libre appréciation (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n.10a ad art. 92 CPC). Cette durée peut être estimée à 14 mois minimum, soit du 1^{er} novembre 2020 (début de l'occupation illicite) à tout le moins jusqu'au 21 janvier 2022 (date de l'appel), et représente une valeur litigieuse minimum de 42'000 fr. (14 mois x 3'000 francs).

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 (Jeandin, CR-CPC, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CR-CPC, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante requiert que l'état de fait soit complété par l'introduction des allégués n^{os} 1 et 2 nouveaux, à savoir que dans le cadre de la procédure d'exécution forcée du jugement de la Cour de céans du 25 mars 2022, la justice de paix a prononcé la suspension de ladite procédure jusqu'au 31 août 2022 dans sa décision du 18 juillet 2022 (all. 1) (moyen de preuve : décision du 18 juillet 2022) et que les locataires ont restitué les locaux situés rue de [...] à [...], le 31 août 2022 (all. 2) (moyens de

preuve : quittance de remise des clefs et PV de l'état des lieux de sortie du 31 août 2022).

Les intimés s'en remettent à justice s'agissant de la recevabilité de ces faits.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit.). A cet égard, on distingue vrais et faux nova. Les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance, soit après la clôture des débats principaux (TF 5A_22/2014 du 13 mai 2014 consid. 4.2 ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2). Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux nova sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise, ce qui implique pour l'appelant d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou moyen de preuve n'a pas pu être produit ou invoqué en première instance (TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 et réf. cit.).

S'agissant des vrais nova, la jurisprudence précise encore qu'il se justifie pour des raisons d'économie de procédure, d'admettre exceptionnellement des nova, aux conditions strictes de l'art. 317 al. 1 CPC, même après l'expiration du délai d'appel ou de réponse à l'appel. C'est notamment le cas lorsque l'instance d'appel ordonne un deuxième

échange d'écritures ou une audience d'appel ou laisse le dossier en suspens sans le traiter. Dans ce cas, la cour d'appel doit également pouvoir prendre en compte des éléments nouveaux que les parties n'ont présentés qu'à ce stade du procès. Ceci d'autant plus que la cour d'appel risque sinon de rendre un jugement qui peut être immédiatement contesté par une révision selon l'art. 328 al. 1 let. a CPC. En revanche, il doit être interdit aux parties de soulever des nova, qu'ils soient vrais ou faux, lorsque le procès d'appel passe à la phase de la délibération du jugement. En effet, à ce stade, les éléments du procès doivent être fixés de manière définitive, afin que le tribunal puisse délibérer et rendre rapidement un jugement. Durant cette phase, il ne doit pas être possible de forcer une reprise de la procédure d'administration des preuves. La phase de délibération du jugement commence avec la clôture d'une éventuelle audience d'appel ou alors avec la communication formelle de la cour d'appel qu'elle considère que l'affaire est en état d'être jugée et qu'elle passe maintenant à la délibération du jugement. La cour d'appel peut joindre à cette communication la décision par laquelle elle renonce à un échange de correspondance supplémentaire et à la tenue d'une audience d'appel (142 III 413 consid. 2.2.5 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

3.2.2 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).

3.3 En l'espèce, les faits allégués par l'appelante sont postérieurs au jugement entrepris et constituent ainsi de vrais nova. Dans la mesure où elle les a fait valoir en temps utile, soit le 1^{er} septembre 2022, à savoir le lendemain de la restitution des locaux litigieux, et que la cause n'a pas été gardée à juger, ces faits sont recevables sous l'angle de l'art. 317 CPC. Leur contenu a dès lors été intégré à l'état de fait du présent arrêt.

Quant aux conclusions modifiées par acte du même jour, elles sont également recevables, dès lors qu'elles ont un lien de connexité avec les prétentions initiales et qu'elles reposent sur des faits nouveaux, à savoir la restitution des locaux litigieux survenue le 31 août 2022.

4.

4.1 L'appelante ne remet pas en cause le principe ou le montant de l'indemnité pour occupation illicite accordée par les premiers juges, mais sa période, respectivement sa durée. Elle soutient qu'ils auraient violé les art. 42 et 267 CO en refusant de lui accorder une indemnité allant jusqu'à la restitution des locaux. Selon elle, son dommage au-delà du 9 juillet 2021, soit postérieur à la reddition du jugement entrepris, ne serait pas incertain ni insuffisamment prévisible, dès lors qu'il serait le même que précédemment, à savoir 3'000 fr. par mois. Elle explique que, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu, la restitution partielle ne rendrait pas son dommage incertain, dès lors que la doctrine est d'avis que le bailleur a le droit de refuser la restitution partielle. Quant à une éventuelle vente de l'immeuble, la possibilité que cela survienne, alors que l'immeuble est occupé par les intimés, serait, selon elle, plus que douteuse.

Les intimés concluent au rejet du grief de l'appelante, dès lors que son dommage au-delà du jugement serait imprévisible, une vente de l'immeuble étant toujours possible.

4.2 La base légale justifiant une indemnité en faveur du bailleur pour occupation illicite des locaux par le locataire qui tarde à restituer la chose louée est discutée par la jurisprudence (TF 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 3.4). Le Tribunal fédéral oscille entre la faute contractuelle (art. 97 CO), le bail de fait et l'acte illicite (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Genève 2019 [ci-après : Lachat], n. 8.1, p. 1053 et note infrapaginale 150). Dans divers arrêts, il a cependant retenu, à l'instar d'une partie de la doctrine, que le locataire qui restait dans les locaux loués après la fin du bail contrevenait

à son obligation contractuelle de restitution (art. 267 al. 1 CO) (121 III 408 consid. 4c ; 117 II 65 consid. 2b ; 63 II 368 consid. 3 ; TF 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2 ss ; 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2 ; 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3 ; 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525 ; TF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 4.1 ; Lachat, *ibidem* ; Aubert, *in* Bohnet et al. [édit.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017, n. 12 ad art. 267 CO et les réf. cit., dont Droit du bail n° 25/2013, n. 11 qui cite TF 4A_456/2012 précité ; Higi, *Zürcher Kommentar*, Zurich, Bâle et Genève 2020, n. 58 ad art. 267 CO et les réf. cit.). Ainsi, le bailleur peut prétendre à une indemnité pour occupation illicite des locaux équivalant en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail ; le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien immédiatement pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; 119 II 437 consid. 3b/bb ; 63 II 368 précité consid. 3 ; TF 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1 ; 4A_27/2017 précité consid. 4.1.2 ; 4A_96/2015 précité consid. 3.4 ; 4A_208/2015 précité consid. 4.2 ; 4A_456/2012 précité consid. 2.1). Selon Lachat, l'indemnité pour occupation illicite est due aussi longtemps que l'ancien locataire demeure dans les lieux et ne les restitue pas (Lachat, *op. cit.*, n. 8.1, p. 1054). La jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire (TF 4A_524/2018 précité consid. 4.1) et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé (TF 4A_96/2015 précité consid. 3.4 ; 4A_463/2014 précité consid. 3, non publié in ATF 141 III 20 ; 4A_456/2012 précité consid. 2.1).

L'art. 42 CO, qui s'applique par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (Thévenoz, *Commentaire romand*, Code des obligations, Art. 1-252 CO, 3^e éd., Bâle 2021 [ci-après : CR-CO], n. 15 ad art. 99 CO), dispose que lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette disposition confère au juge un pouvoir d'estimation élargi, en vertu duquel ce dernier peut admettre

que le dommage a été établi, même s'il ne repose pas sur une preuve stricte. L'estimation du dommage repose en effet bien plutôt sur le pouvoir d'appréciation des faits et cette disposition d'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de l'étendue de celui-ci (Thévenoz, CR-CO, op. cit., nos 24ss ad art. 42 CO et les réf. cit.). L'idée est que l'on doit fixer le dommage même lorsque l'étendue de celui-ci dépend d'événements futurs et que la certitude sur le montant qu'il atteindra fait défaut. Le juge ne saurait ainsi différer sa décision ni rejeter en l'état une demande formée en temps utile pour le motif que le dommage serait difficile à évaluer. Le juge ne peut recourir à l'art. 42 al. 2 CO que lorsque le préjudice est tel qu'il est très difficile de l'établir ; l'appréciation se fait strictement. Il vise tant le dommage actuel que futur, soit celui qui est postérieur au jugement, à la condition que celui-ci soit prévisible (Thévenoz, CR-CO, op. cit., n. 15 ad art. 41 CO et nos 26s. ad art. 42 CO et les réf. cit.).

4.3 Les premiers juges ont considéré que pour la période postérieure au jugement, le dommage n'était pas encore survenu et que l'octroi de dommages-intérêts pour le futur supposait que celui-ci apparaisse suffisamment prévisible et certain. Or, on ne pouvait pas exclure que le dommage de l'appelante ne corresponde plus forcément à l'avenir au loyer convenu, par exemple dans l'hypothèse où celle-ci viendrait à récupérer l'usage d'une partie des locaux, ou dans celle où l'immeuble serait vendu nonobstant la présence des demandeurs. Par ailleurs, diverses circonstances pourraient justifier une réduction de l'indemnité, dont la fixation à un montant équivalent au loyer convenu ne constituait qu'un principe.

4.4 En l'espèce, il convient en premier lieu de rappeler que, par arrêt du 25 mars 2022, la Cour de céans a considéré que le contrat de bail commercial liant les parties avait pris fin le 31 octobre 2020 (cf. CACI 25 mars 2022/174 consid. 7.3). Le loyer a ainsi été remplacé, dès le 1^{er} novembre 2020, par une indemnité pour occupation illicite d'un même montant. Reste à déterminer si le dommage, au-delà du jugement entrepris, est suffisamment prévisible et certain, comme le soutient

l'appelante, et si l'obligation de verser cette indemnité peut effectivement perdurer jusqu'à la restitution des locaux.

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les hypothèses avancées dans le jugement entrepris, soit la restitution partielle des locaux ou la vente de l'immeuble, ne rendaient pas le dommage imprévisible. La doctrine retient en effet que le bailleur a le droit de refuser une restitution partielle (Higi/Wildisen, *Die Miete*, art. 266-268b OR, *Zürcher Kommentar*, 5^e éd., Zurich 2020, n. 26 ad art. 267 CO et les références). Une telle restitution était d'ailleurs plus qu'invraisemblable en l'espèce, les intimés n'ayant eu de cesse de prétendre - et cela encore dans leur réponse à l'appel - qu'ils étaient au bénéfice d'un bail pour l'ensemble des locaux. Quant à une vente, la possibilité que cela survienne alors que l'immeuble était occupé par les intimés qui refusaient de partir était pratiquement exclue. Elle n'aurait d'ailleurs pas eu d'effet sur l'obligation des intimés. On pourrait certes se demander si dans un tel cas la titularité de l'indemnité pour occupation illicite passerait au nouveau propriétaire en application analogique de l'art. 261 CO ; mais quoi qu'il en soit de cette question, il ne serait guère soutenable de considérer, comme le font apparemment les intimés, qu'en cas de vente ils auraient été habilités à occuper gratuitement l'immeuble. En réalité, la seule incertitude était celle de savoir si les intimés allaient continuer d'occuper les lieux. Pour parer à cette incertitude-là, il suffisait de les condamner à verser l'indemnité pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux (cf. CACI 5 juillet 2022 cons. 4.4 ; Lachat, *op. cit.*, n. 8.1 p. 1054, précité).

L'appel aurait ainsi dans tous les cas dû être admis. Cela étant posé, il ressort des faits nouveaux introduits par l'appelante le 1^{er} septembre 2022 que les intimés ont restitué les locaux le 31 août 2022. Le dommage de l'appelante est ainsi aisément déterminable, la période d'occupation illicite des locaux étant désormais connue.

Partant, le grief de l'appelante doit être admis et les intimés doivent être condamnés à verser le montant de 3'000 fr. par mois du 1^{er} novembre 2020 au 31 août 2022.

5.

5.1 L'appelante soutient que les montants mensuels dus à titre d'indemnité pour occupation illicite porteraient un intérêt compensatoire à 5% l'an, dès leurs échéances, et non dès le 7 mars 2021 qui correspond à l'échéance moyenne.

5.2 L'intérêt compensatoire est une composante du dommage réparable dans toute responsabilité et résulte du fait que, entre la survenance d'un dommage et sa réparation effective (paiement de l'indemnité), le créancier des dommages-intérêts est privé de cette somme d'argent, ce qui lui cause un préjudice additionnel. Comme cet intérêt vise à remettre le lésé dans la situation patrimoniale qui aurait été la sienne si la réparation du dommage avait eu lieu immédiatement, il court du jour où le dommage est subi (Thévenoz, CR-CO, op. cit., n. 3 ad art. 104 CO). Au contraire de l'intérêt moratoire, l'intérêt compensatoire ne suppose ni interpellation du créancier, ni demeure du débiteur, même s'il poursuit le même but. Le taux d'intérêt compensatoire forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5% (ATF 131 III 12 consid. 9.1 et 9.4 et les réf. cit., JdT 2005 I 488 ; TF 4A_197/2020 du 10 décembre 2020 consid. 3.7.5.2).

5.3 En l'espèce, comme indiqué précédemment, l'indemnité pour occupation illicite est assimilable à des dommages intérêts ; un intérêt compensatoire est donc dû sans mise en demeure. Dans la mesure où la date de restitution des locaux est désormais connue, il y a lieu de faire courir l'intérêt de 5% l'an, dès chaque échéance mensuelle.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants qui précèdent.

6.2 En vertu de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire lorsqu'elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et que sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b). L'octroi de l'assistance judiciaire obéit ainsi à deux conditions cumulatives, à savoir l'absence de ressources suffisantes et les chances de succès de la procédure. Ces conditions coïncident avec celles découlant du droit à l'assistance judiciaire, tel que garanti par l'art. 29 al. 3 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101).

Les intimés ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Leurs conclusions en rejet n'apparaissant pas, au moment où ils les ont prises, dénuées de toute chance de succès, et ceux-ci ne disposant pas des ressources financières suffisantes, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit leur être accordé, avec effet au 30 mars 2022 ; il y a lieu de désigner Me Marino Montini en qualité de conseil d'office des prénommés.

6.3

6.3.1 Les frais – qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont fixés et répartis d'office (art. 105 CPC). Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante.

Les frais sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat lorsque la partie bénéficie de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC). L'octroi de l'assistance judiciaire ne dispense en revanche pas du versement des dépens à la partie adverse (art. 118 al. 3 CPC).

6.3.2 En l'espèce, les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 2'400 fr. et ce montant n'est pas contesté devant l'autorité de céans. Vu l'admission de l'appel, il y a cependant lieu de revoir leur répartition en les mettant entièrement à la charge des intimés,

solidairement entre eux, toutefois provisoirement laissés à la charge de l'Etat, ceux-ci bénéficiant de l'assistance judiciaire.

Les intimés, solidairement entre eux, doivent également à l'appelante de pleins dépens de première instance, arrêtés à 6'728 fr. 55 par les premiers juges (art. 3 et 5 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

6.3.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront entièrement mis à la charge des intimés A.R. _____ et B.R. _____, solidairement entre eux, ceux-ci succombant entièrement (art. 106 al. 1 CPC) et laissés provisoirement à la charge de l'Etat vu le bénéfice de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC).

L'appelante a également droit à de pleins dépens de deuxième instance qui seront fixés à 4'000 fr., compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, et de l'ampleur du travail du conseil (art. 3 et 7 TDC).

6.3.4 En sa qualité de conseil d'office des intimés, Me Montini a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans le cadre de la procédure d'appel. Il a indiqué dans sa liste d'opérations avoir consacré, du 11 mars 2022 au 21 septembre 2022, 6 heures et 25 minutes au dossier. Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, il y a lieu d'admettre ce nombre d'heures pour la procédure d'appel, à l'exception du temps consacré à l'établissement de ladite note, soit 10 minutes, qui est une opération de clôture du dossier laquelle n'a pas à figurer dans une liste d'assistance judiciaire (CACI 4 mai 2022/237). Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Montini doit être fixée à 1'228 fr., soit 1'125 fr. (6h15 x 180 fr.) à titre d'honoraires, 22 fr. 50 de débours, soit 2% du défraiement hors taxe (art. 3bis al. 1 RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]) et

80 fr. 35 (7.7% x [1'125 fr. + 22 fr. 50]) de TVA sur le tout (art. 2 al. 3 RAJ), montant arrondi.

Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à leur conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'ils seront en mesure de le faire (art. 123 al. 1 CPC). Il incombe au département en charge du recouvrement des créances judiciaires de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est admis

- II. Le jugement est réformé aux chiffres IV, V, VII et VIII du dispositif du jugement comme il suit :
 - IV. Les défendeurs A.R. _____ et B.R. _____, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse V. _____, à titre d'indemnité d'occupation illicite, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) par mois dès le 1^{er} novembre 2020 et jusqu'au 31 août 2022 avec intérêts à 5% l'an, dès chaque échéance mensuelle.

 - V. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs), sont mis à la charge des défendeurs A.R. _____ et B.R. _____, solidairement entre eux, et provisoirement laissés à la charge de l'Etat.

 - VII. Supprimé

VIII. Les défendeurs, A.R._____ et B.R._____, solidairement entre eux, doivent verser à la demanderesse V._____ la somme de 6'728 fr. 55 (six mille sept cent vingt-huit francs et cinquante-cinq centimes) à titre de dépens de première instance.

Le jugement est maintenu pour le surplus.

III. La demande d'assistance judiciaire déposée par les intimés A.R._____ et B.R._____ est admise, Me Marino Montini étant désigné conseil d'office, avec effet au 30 mars 2022.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs) et mis à la charge des intimés A.R._____ et B.R._____, solidairement entre eux, sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat.

V. Les intimés, A.R._____ et B.R._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante V._____ la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'indemnité de Me Marino Montini, conseil d'office des intimés A.R._____ et B.R._____, est arrêtée à 1'228 fr. (mille deux cent vingt-huit francs), débours et TVA compris.

VII. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à leur conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'ils seront en mesure de le faire (art. 123 CPC).

VIII. 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 Julien Francey pour V. _____,
- Me Marino Montini pour A.R. _____ et B.R. _____,

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 :