

BGer 4A_618/2021 vom 18. Januar 2022

Bundesgericht, 2022-01-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_618_2021

FR: TF 4A_618/2021 du 18 janvier 2022

IT: TF 4A_618/2021 del 18 gennaio 2022

Volltext

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal

4A_618/2021

Arrêt du 18 janvier 2022

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, Présidente, Kiss et Niquille.

Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

1. A. _____,

2. B. _____,

tous deux représentés par Me Christian Bacon,

recourants,

contre

C. _____ SA,

représentée par Me John-David Burdet,

intimée.

Objet

bail à loyer; procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC); expulsion des locataires,

recours contre l'arrêt rendu le 6 septembre 2021 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (JL21.013821-210967; 427).

Considérant en fait et en droit :

Que C. _____ SA (ci-après: la bailleresse ou l'intimée) a requis du Juge de paix du district de Lausanne, par la procédure de protection dans les cas clairs, l'expulsion de

A. _____ et de B. _____ (ci-après: les locataires ou les recourants) des locaux situés à la rue xxx à..., et le prononcé de mesures d'exécution, en raison de la demeure des locataires,

que par ordonnance du 17 mai 2021, le Juge de paix a ordonné aux locataires de quitter et libérer les locaux à usage d'un club sportif et de salles de gym sis à la rue xxx à..., et a prévu des mesures visant à permettre au besoin l'exécution forcée de l'ordonnance,

que par arrêt rendu le 6 septembre 2021, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel formé par les locataires à l'encontre de cette ordonnance et a confirmé cette dernière,

que les locataires ont exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre cet arrêt, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion en cas clair déposée par la bailleuse soit déclarée irrecevable, subsidiairement à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants,

que le recours était assorti d'une requête d'effet suspensif,

que la demande d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance du 9 décembre 2021, au motif que le recours apparaissait dénué de toute chance de succès;

Que les recourants dénoncent tout d'abord un établissement manifestement inexact des faits et une appréciation des preuves arbitraire, dans la mesure où la cour cantonale n'a pas retenu qu'ils avaient versé un loyer pour le mois de mars 2020, et des demi-loyers pour les mois de novembre et décembre 2020,

que s'agissant du loyer de mars 2020, les recourants opposent leur propre appréciation à celle de la cour cantonale, sans parvenir à démontrer qu'elle aurait sombré dans l'arbitraire en retenant, à l'issue de son raisonnement détaillé, qu'ils n'avaient pas établi de manière crédible avoir payé à l'intimée le loyer du mois de mars 2020,

qu'en lien avec les demi-loyers prétendument versés en novembre et décembre 2020, les recourants ne démontrent pas, par des renvois précis aux pièces du dossier, notamment à leurs écritures, avoir présenté ce point aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure (ATF 140 III 86 consid. 2), la seule référence globale à leur requête de conciliation et à certaines pièces étant insuffisante à cet égard;

Qu'ensuite, les recourants reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir constaté " les faits concernant les relations contractuelles houleuses entre les parties, exposés [...] notamment dans leur requête de conciliation " et ainsi, de ne pas s'être prononcée sur le grief tiré du caractère contraire à la bonne foi du congé au sens de l' art. 271 al. 1 CO , et d'avoir, partant, commis un déni de justice, une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.) et une violation de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.),

que les recourants ne détaillent pas avec précision quels faits n'auraient pas été constatés par la cour cantonale et se limitent à un simple renvoi à leur requête de conciliation, ce qui ne répond pas aux exigences susmentionnées,

que les seuls renvois précis indiqués par les recourants se rapportent à certains chiffres de leur mémoire d'appel, par lesquels ils présentaient des arguments en lien avec un prétendu caractère contraire à la bonne foi du congé,

que ces arguments ont toutefois été discutés par la cour cantonale,

que cette dernière a expliqué les raisons pour lesquelles les recourants ne sauraient invoquer la mauvaise foi de l'intimée,

que les griefs des recourants doivent dès lors être rejetés, pour autant qu'ils soient recevables au regard des exigences strictes de motivation prévalant en la matière (cf. art. 106 al. 2 LTF);

Que pour finir, les recourants soutiennent que la cour cantonale a violé l'art. 257 CPC dans la mesure où elle a considéré que les conditions d'application de la procédure de protection dans les cas clairs étaient remplies, et ils répètent qu'elle ne s'est pas penchée sur la question de l'annulabilité du congé contraire aux règles de la bonne foi selon l'art. 271 al. 1 CO,

que la cour cantonale a exposé et s'est référée aux principes juridiques topiques concernant la requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), la résiliation du bail à loyer en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) et l'annulabilité d'un congé contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO),

que la cour cantonale a motivé son arrêt de manière précise et concluante sur chacun des arguments soulevés par les locataires,

que devant le Tribunal fédéral, les recourants reprennent en substance les éléments discutés et développent leur propre appréciation - en se fondant parfois sur des faits non constatés par la cour cantonale (cf. art. 105 al. 1 LTF) -, sans parvenir à mettre en évidence une quelconque violation du droit fédéral par la cour cantonale,

que dans ces conditions, le recours, manifestement mal fondé aux termes de l'art. 109 al. 2 let. a LTF, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité,

qu'il convient de renvoyer, pour le surplus, aux motifs de l'arrêt attaqué, ainsi que l'art. 109 al. 3 LTF l'autorise;

Que les recourants doivent prendre en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF),

que la bailleresse intimée n'a pas droit à des dépens, dès lors qu'elle n'a pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 18 janvier 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

La Greffière : Raetz

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.