

VD_FINDINFO 107 vom 28. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_107

FR: VD_FINDINFO 107 du 28 février 2022

IT: VD_FINDINFO 107 del 28 febbraio 2022

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE | 257d CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 1 al. 1 LJB, 2 al. 1 LJB

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Écrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement attaqué adressé aux appelants a fait l'objet d'un avis pour retrait le 26 juillet 2021, avec un délai de garde au 2 août 2021. L'appelante l'a retiré le 4 août 2021 et l'appelant ne l'a pas réclamé. Aux termes de l'art. 138 al. 3 let. a CPC, l'acte est réputé notifié en cas d'envoi recommandé, lorsque celui-ci n'a pas été retiré, à l'expiration d'un délai de sept jours à compter de l'échec de la remise, si le destinataire devait s'attendre à recevoir la notification. Ce délai septénaire détermine la date de notification fictive nonobstant une éventuelle prorogation du délai de garde par la Poste suisse, par exemple à la suite d'une demande de garde émise par le destinataire. Une personne se sachant partie à une procédure judiciaire doit en effet s'attendre à recevoir des actes du juge et doit donc relever son courrier ou prendre des dispositions pour que celui-ci lui parvienne (ATF 141 II 429 consid. 3.1 ; TF 4A_577/2019 du 7 janvier 2020 et les réf. citées ; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 23 ad art. 138 CPC et les réf. citées). Le délai de recours a ainsi commencé à courir le 3 août 2021 (art. 142 al. 1 CPC) pour expirer le samedi 2 septembre 2021, reporté de plein droit au lundi 4 septembre 2021 (art. 142 al. 3 CPC). Les appelants ont déposé une première écriture d'appel le 26 août 2021, soit en temps utile, puis une version corrigée le 1^{er} septembre 2021, soit également en temps utile. Pour le surplus, ils ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et les conclusions sont supérieures à 10'000 fr. au vu du montant du

loyer mensuel brut (art. 308 al. 2 CPC).

E. 2.1

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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 2.2

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2., JdT 2017 II 153 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 317 CPC et les réf. citées). En l'espèce, les appelants ont produit un courrier de la Justice de paix du district de Lausanne du 15 décembre 2020 qui figure déjà au dossier de première instance. Ils ont également produit des relevés bancaires de l'appelante du 1^{er} janvier au 31 juillet 2021. S'agissant des éléments antérieurs à l'audience du 21 avril 2021, ils auraient pu être produits en première instance en faisant preuve de la diligence requise et sont de ce fait irrecevables. Les éléments postérieurs sont en revanche recevables. Ils ont été pris en compte dans la mesure de leur utilité.

E. 3.1

L'appelant a l'obligation de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) : il 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 aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). L'autorité d'appel doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, CR-CPC, n. 3 ad art. 311 CPC). Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsque l'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant. Les conclusions doivent en effet être interprétées

à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3, non publié à l'ATF 146 III 203 ; TF 5A_165/2016 du 11 octobre 2016 consid. 3.4.2). Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation. Comme tous les actes de procédure, l'appel doit être interprété selon les règles de la bonne foi (TF 5A_577/2020 précité consid. 5).

E. 3.2

En l'espèce, l'écriture des appelants est confuse. Il n'est en particulier pas toujours possible de déterminer ce que les appelants entendent tirer de certains arguments développés. Seuls les griefs compréhensibles et pertinents pour la connaissance de la cause seront dès lors examinés ci-après. En effet, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter aux questions décisives pour l'issue du litige (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; TF 6B_358/2021 du 15 septembre 2021 consid. 1.1 ; TF 6B_179/2020 du 18 mai 2020 consid. 1.2 ; TF 6B_946/2018 du 15 novembre 2018 consid. 1.1). Quant aux conclusions, elles sont tout aussi confuses. On comprend néanmoins que les appelants contestent le congé qui leur a été signifié. Seront dès lors examinés le grief d'incompétence du Tribunal des baux (cf. infra consid. 4), le défaut invoqué de la partie intimée à l'audience de conciliation (cf. infra consid. 5), la critique concernant la qualité pour agir de l'appelant qui a été niée par les premiers juges (cf. infra consid. 6), l'argument selon lequel la contestation du congé aurait été déposée tardivement comme l'ont retenu les premiers juges (cf. infra consid. 7), le motif de nullité du congé invoqué par les appelants en rapport avec le montant du loyer impayé pour lequel l'appelante a été mise en demeure (cf. infra consid. 8) et les motifs « humanitaires » invoqués par les appelants pour contester leur expulsion (cf. infra consid. 9). En revanche, la « demande d'interprétation » formulée par les appelants dans leur courrier d'accompagnement du 1^{er} septembre 2021 est irrecevable. Ceux-ci ont requis « qu'il soit procédé à un jugement d'interprétation au regard de différentes contradictions de la décision attaquée [...] ne sachant pas à quelle autorité cette demande doit être adressée ». Leur requête se fonde sur l'art. 334 CPC, selon lequel si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède sur requête ou d'office à l'interprétation ou à la rectification de la décision. La requête indique les passages contestés ou les modifications demandées (al. 1). En l'espèce, la requête est adressée à tort à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal : seul le tribunal qui a statué est compétent pour interpréter son propre jugement. Au demeurant, la requête d'interprétation n'est absolument pas motivée et les appelants n'indiquent en particulier pas en quoi le dispositif serait peu clair ou en contradiction avec la motivation. Cette requête est dès lors irrecevable.

E. 4.1

Les appelants invoquent l'incompétence du Tribunal des baux. Ils font valoir qu'il ne pouvait statuer sur leur recours contre la proposition de jugement et qu'il aurait dû le transmettre au Tribunal cantonal comme objet de sa compétence. Ils déclarent également qu'il était incompétent à raison de la valeur litigieuse, laquelle serait inexistante faute de litige portant sur une question pécuniaire : ils soutiennent que les intimés n'auraient pas revendiqué d'indemnité pour occupation illicite ni contesté leurs propres conclusions quant au montant du loyer réclamé par mise en demeure et qui a conduit à la résiliation du bail. Ils soutiennent enfin que le Tribunal des baux n'était pas compétent pour prononcer

l'expulsion. Les intimés avaient déposé une requête d'expulsion devant le juge de paix avant de la retirer et de demander reconventionnellement l'expulsion au Tribunal des baux. Comme le litige soumis au Tribunal des baux n'avait pas de valeur litigieuse, la compétence de ce tribunal n'était pas donnée et les intimés ne pouvaient lui soumettre reconventionnellement des conclusions en expulsion.

E. 4.2.1

Le Tribunal des baux est exclusivement compétent pour connaître des contestations relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]). La LJB ne s'applique en revanche pas aux procédures d'expulsion dans le cas où le bail est résilié en raison d'un retard dans le paiement du loyer (art. 1 al. 3 LJB). L'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) précise qu'en cette matière, le juge de paix est compétent. Lorsque le locataire conteste le congé donné en application de l'art. 257d CO et que, dans le cadre de la procédure de conciliation, le bailleur choisit de requérir l'expulsion en application de la procédure simplifiée en prenant des conclusions en ce sens devant la commission de conciliation, le juge de paix demeure compétent pour statuer sur l'expulsion lorsque l'autorité de conciliation délivre une autorisation de procéder. Le juge de paix est également l'autorité compétente pour statuer sur la validité du congé lorsqu'il est saisi de la question de l'expulsion. L'autorité de conciliation doit donc indiquer dans son autorisation de procéder le juge de paix comme autorité devant laquelle devra être portée l'affaire, que l'autorisation de procéder soit délivrée au bailleur ou au locataire et qu'elle soit délivrée immédiatement après l'échec de la conciliation ou ensuite d'opposition après proposition de jugement ; l'action au fond, qu'elle soit intentée par le bailleur en expulsion ou par le locataire en contestation du congé, devra en effet être introduite devant le juge de paix (CACI 3 février 2021/51 consid. 3.1.1 ; CACI 24 mars 2016/186 consid. 2.2.1 ; JdT 2012 III 126 consid. 4a). En revanche, dans les hypothèses où le bailleur n'a pas pris de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion devant la commission de conciliation, ni agi en expulsion par la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC directement devant le juge de paix, on doit dès lors retenir une compétence du Tribunal des baux, conformément à la règle générale de l'art. 1 al. 1 LJB (JdT 2014 III 88 consid. 3b ; CACI 13 novembre 2014/591 ; CACI 23 janvier 2013/55).

E. 4.2.2

Le locataire qui veut contester le congé doit d'abord saisir l'autorité de conciliation en matière de bail à loyer, soit la commission préfectorale de conciliation en matière de baux (art. 2 al. 2 LJB). En cas d'échec de la conciliation, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans certains cas, notamment dans les litiges relatifs aux baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les congés (art. 210 al. 1 let. b CPC). La proposition de jugement déploie ses effets lorsqu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter du jour où elle a été communiquée par écrit aux parties (art. 211 al. 1 CPC). Après réception de l'opposition, elle délivre l'autorisation de procéder (art. 211 al. 2 CPC). Le demandeur doit alors porter l'action devant le tribunal dans un délai de 30 jours dans les litiges relatifs aux baux à loyer (art. 209 al. 4 CPC), à défaut de quoi la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force (art. 211 al. 3 CPC).

E. 4.3

En l'espèce, les appelants, qui ont adressé leur demande au Tribunal des baux, invoquent son incompétence à raison de la valeur litigieuse. Le grief est mal fondé : la compétence du Tribunal des baux ne dépend pas de la valeur litigieuse mais de l'objet du litige. Dans le cas présent, il ne fait aucun doute qu'il est compétent dès lors qu'il s'agit de statuer sur la validité d'une résiliation de bail (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 1 LJB), litige qui a au demeurant une valeur litigieuse (cf. supra consid. 1.2). Les appelants considèrent que le Tribunal des baux a statué, à tort, sur leur « recours contre la proposition de jugement ». Celle-ci a été délivrée le 18 juin 2020. Les appelants y ont fait opposition, comme les y autorise la loi. En conséquence, la commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder – rectifiée – le 25 août 2020 qui mentionnait expressément qu'à défaut d'action intentée dans les 30 jours, la proposition de jugement serait considérée comme reconnue et déploierait les effets d'une décision entrée en force. Or, les appelants ont ouvert action dans le délai imparti. La proposition de jugement est donc caduque et, de ce fait, ne peut faire l'objet d'un recours. En effet, les appelants ont déposé le 26 septembre 2020 un acte intitulé « recours contre une proposition de jugement (...) ». La présidente du tribunal a constaté que l'acte était peu clair, imprécis et incomplet et a imparti aux appelants un délai pour le compléter et le préciser. Elle a expressément ajouté que le Tribunal des baux n'était pas une autorité de recours contre les décisions de la commission de conciliation. Les appelants ont néanmoins déposé un nouvel acte intitulé « requête de reconnaissance de la nullité d'un congé, subsidiairement annulation de congé en vertu de l'art. 271 al. 1 CO et subsidiairement, demande de statuer sur les indemnités d'occupation illicite » et « recours contre une proposition de jugement ». Le Tribunal des baux a statué uniquement sur l'action en annulation du congé et n'a pas examiné le bien fondé de la proposition de jugement, cela à juste titre puisque celle-ci était caduque du fait de l'ouverture d'action. Le grief selon lequel les premiers juges ont statué sur leur recours contre la proposition de jugement est donc mal fondé. Quant au grief d'incompétence pour prononcer l'expulsion, il tombe également à faux. Les intimés n'avaient pas pris de conclusions principales ou reconventionnelles en expulsion devant la commission de conciliation, si bien que c'est à tort que l'autorisation de procéder mentionnait que l'action devait être portée devant la justice de paix et que c'est à juste titre que les appelants se sont adressés au Tribunal des baux. Si les intimés ont saisi la juge de paix d'une requête d'expulsion postérieurement à la délivrance de l'autorisation de procéder, celle-ci a constaté par courrier du 18 novembre 2020 que leur requête paraissait irrecevable. En conséquence, les intimés ont retiré leur requête d'expulsion devant la juge de paix et formulé des conclusions d'expulsion à titre reconventionnel dans le cadre de l'action déposée devant le Tribunal des baux. Celui-ci, saisi d'une action en annulation de congé, est alors compétent pour statuer sur les conclusions reconventionnelles en expulsion qui sont liées au sort de l'action en annulation à défaut de procédure en cours devant la justice de paix (cf. supra consid. 4.2.1).

E. 5.1

Les appelants critiquent le fait que les intimés ont été dispensés de comparaître à l'audience de conciliation. Ils estiment que cette dispense était erronée et qu'on doit retenir le défaut des intimés à l'audience, laquelle devrait être assimilée à un désistement d'action.

E. 5.2

Les parties sont tenues de comparaître en personne à l'audience de conciliation. Sont dispensés de comparaître personnellement et peuvent se faire représenter notamment les

personnes qui ont leur domicile en dehors du canton (art. 204 al. 1 et 3 let. a CPC) et, dans les litiges au sens de l'art. 243 CPC, soit notamment dans les litiges relatifs aux baux à loyer en ce qui concerne la protection contre les congés, le bailleur qui délègue le gérant de l'immeuble, à la condition que celui-ci soit habilité, par écrit, à transiger (art. 204 al. 3 let. c CPC). En cas de défaut du défendeur, l'autorité de conciliation procède comme si la procédure n'avait pas abouti à un accord (art. 206 al. 2 CPC).

E. 5.3

En l'espèce, les intimés étaient doublement légitimés à être dispensés de comparution personnelle : d'une part parce qu'ils sont domiciliés à [...] et d'autre part parce que le litige concernant la résiliation d'un bail les autorise à être représentés en qualité de bailleurs par le gérant de l'immeuble. Les appelants, en revanche, n'avaient aucune raison de se faire dispenser de comparution personnelle. Au demeurant, comme l'ont constaté les premiers juges à teneur de l'art. 206 al. 2 CPC, un éventuel défaut de la partie défenderesse serait sans incidence dans la mesure où il entraîne les mêmes conséquences que si les parties n'avaient pas concilié, à savoir la délivrance de l'autorisation de procéder, le cas échéant après l'établissement d'une proposition de jugement. La procédure de conciliation est en effet distincte d'une procédure au fond : il s'agit comme son nom l'indique de tenter une conciliation. Un éventuel défaut de la partie défenderesse n'a pas les conséquences d'un défaut en procédure au fond. Par surabondance, un désistement d'action ne peut être que le fait de la partie demanderesse, non de la partie défenderesse.

E. 6.1

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir nié la qualité pour agir de D._____. Ils font valoir que celui-ci a participé au paiement du loyer et qu'il a eu des échanges avec la régie, qui savait qu'il habitait l'appartement aux côtés de l'appelante. Ils invoquent une colocation et un accord par acte concluants avec les bailleurs. Ils soutiennent également que la commission de conciliation aurait admis sa qualité de locataire.

E. 6.2.1

La qualité pour agir et pour défendre fait partie des conditions matérielles de la prétention litigieuse (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3). Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; TF 4A_397/2018 du 5 septembre 2019 consid. 3.1 ; TF 5A_193/2017 du 27 mars 2017 consid. 3.2). Il doit être examiné d'office, cependant uniquement sur la base des faits allégués en temps utile et prouvés, lorsque la maxime des débats est applicable (ATF 130 III 550 consid. 2 ; TF 4A_342/2020 du 29 juin 2021 consid. 4.1.2 ; TF 4A_619/2016 du 15 mars 2017 consid. 3). Il appartient au demandeur de prouver les faits sur lesquels il fonde sa qualité pour agir (TF 4A_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 4.1 ; Colombini, op. cit., n. 5.1 ad art. 67 CPC).

E. 6.2.2

Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobaillasses ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun, soit un rapport juridique uniforme qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Les

colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action en annulation de la résiliation ensemble (art. 70 al. 1 CPC) (ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1 ; TF 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1). Le bail commun suppose en règle générale que toutes les parties le signent ou y adhèrent par écrit (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 1.2 p. 87). Il résulte de ce qui précède qu'en principe, seul est partie au contrat de bail le locataire au nom duquel le contrat a été signé. Le seul fait qu'une autre personne partage le même logement n'étend pas le contrat de bail à une location commune. On ne devrait admettre que très exceptionnellement qu'un tiers adhère de vive voix ou par actes concluants à un contrat écrit préexistant, comme cobailleur ou colocataire. Les baux écrits ne peuvent en principe être modifiés qu'en la forme écrite (Lachat, *op. cit.*, n. 1.2 p. 87). Le conjoint ou le partenaire enregistré du locataire qui n'est pas partie au contrat de bail, mais qui occupe l'habitation qui sert de logement à la famille, a la qualité pour contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 273a CO) (ATF 136 III 431 consid. 3.1 ; ATF 118 II 168 consid. 2.6 ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 3.1). Tel n'est pas le cas du concubin ou compagnon, qui ne bénéficie d'aucune protection particulière : le locataire est l'unique titulaire du bail et dispose seul des droits et obligations qui en découlent (art. 543 al. 1 CO) ; il n'y a pas de bail commun entre les concubins colocataires (CACI 27 novembre 2019/615 ; Dietschy-Martenet, *Le bail d'habitation des concubins*, Bâle 2014, p. 99). La loi ne prescrit aucune forme pour le contrat de bail, laquelle est toutefois la plupart du temps écrite. Le bail oral et par actes concluants est cependant possible. S'agissant de ce dernier, il en est ainsi par exemple lorsque le bailleur remet les clés au locataire, qui emménage et paie le loyer sans que le bailleur ne proteste (Lachat, *op. cit.*, n. 4.5.1 p. 210).

E. 6.3.1

En l'espèce, le bail écrit ne mentionne que l'appelante en qualité de locataire. Tous les courriers émanant de la régie depuis la conclusion du contrat ont été adressés à l'appelante seule. En février 2012, celle-ci a saisi en son seul nom la commission de conciliation d'une requête de baisse de loyer. L'appelant a uniquement écrit un courrier à la régie en juillet 2019, au demeurant au moyen de l'adresse e-mail de l'appelante, ce qui est insuffisant en soi pour admettre la conclusion d'un contrat de bail par actes concluants. Les appelants font valoir que l'appelant a participé au paiement du loyer. Cela ne ressort toutefois pas des pièces produites au dossier. Les récépissés postaux des paiements effectués le 23 janvier 2020, remplis à la main, mentionnent que c'est l'appelante qui a versé les loyers dus. Les documents bancaires dont se prévalent les appelants en procédure d'appel pour soutenir qu'ils paient régulièrement les loyers sont des extraits du compte bancaire de l'appelante. Aucune preuve n'a été apportée que l'appelant aurait participé au loyer, a fortiori de manière reconnaissable pour les intimés. Les appelants font du reste eux-mêmes valoir dans leur écriture d'appel que la régie aurait proposé de faire un avenant au contrat de bail afin que l'appelant soit mentionné comme colocataire, ce que l'intéressé aurait refusé. Il apparaît dès lors que les appelants ont signifié aux intimés qu'ils ne souhaitaient pas que l'appelant soit considéré comme locataire.

E. 6.3.2

Les appelants se fondent en outre sur les actes de la commission de conciliation pour soutenir qu'ils ont admis que l'appelant était colocataire et avait la qualité pour agir. A teneur de l'art. 201 al. 1 CPC, l'autorité de conciliation tente de trouver un accord entre les

parties de manière informelle. Elle ne rend généralement pas de jugement sur les prétentions des parties, mais constate seulement si la conciliation a abouti ou non. L'autorité de conciliation ne doit donc pas, en principe, examiner si la demande satisfait aux conditions de recevabilité de l'action (autorité de chose jugée, absence d'intérêt, défaut de qualité pour agir ou pour défendre, déchéance, etc.), cet examen étant de la compétence du tribunal (CREC 12 août 2018/46 et les réf. citées). Il ne faut pas que l'examen de questions procédurales remette en cause sa fonction spécifique. Toutefois, une distinction doit être opérée s'agissant des conditions de recevabilité propres à l'instance, telles les compétences *ratione loci* ou *materiae*, lesquelles doivent retenir l'attention particulière de l'autorité de conciliation (CACI 28 septembre 2015/500). Au vu de son rôle essentiellement conciliateur, l'autorité de conciliation ne devra cependant déclarer la requête irrecevable qu'en cas d'incompétence manifeste (ATF 146 III 47 consid. 4.2 ; JdT 2011 III 185 consid. 3a ; TF 4A_400/2019 du 17 mars 2020 consid. 4.2 ; Bohnet, CR-CPC, nn 15-17 ad art. 60 CPC). Il résulte de ce qui précède que la commission de conciliation n'était pas tenue d'examiner dans le détail la qualité pour agir de l'appelant et que le fait de l'avoir mentionné en qualité de demandeur dans la proposition de jugement – laquelle est devenue caduque – et dans l'autorisation de procéder n'entraîne pas la reconnaissance de la qualité pour agir au fond de l'appelant, seule l'autorité de jugement, soit le Tribunal des baux, étant appelée à en décider.

E. 6.3.3

Enfin, on notera que les premiers juges n'ont pas rejeté la contestation du congé au motif qu'elle émanait de l'appelant uniquement, comme le soutiennent les appelants. Les premiers juges ont examiné la qualité pour agir de l'appelant et constaté son défaut. Partant, ils ont considéré que l'action introduite par l'appelant devait être rejetée. Ils ont ensuite examiné l'action dans la mesure où elle était introduite par l'appelante et l'ont rejetée au fond. L'absence de qualité pour agir de l'appelant étant confirmée, celui-ci ne dispose donc pas non plus de la qualité pour appeler faute de posséder un intérêt actuel et pratique à l'annulation ou la réforme de la décision attaquée puisqu'il ne détient aucun droit sur le contrat de bail à loyer litigieux. Dans ces conditions, seule l'appelante sera mentionnée dans les considérants qui vont suivre. Au demeurant, le sort donné à l'action intentée par l'appelante ne serait pas différent si l'on avait admis que les appelants étaient colocataires.

E. 7.1

L'appelante critique l'appréciation du Tribunal des baux selon laquelle elle aurait déposé tardivement sa demande d'annulation du congé, soit le 3 février 2020. Elle fait valoir que la mise en demeure était irrégulière au motif qu'elle lui imposait de payer au moyen d'un bulletin de versement. Elle soutient ensuite que les délais fixés par l'art. 257d CO n'avaient pas été respectés dès lors qu'il n'avait pas été tenu compte des fêtes.

E. 7.2

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail ; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le délai comminatoire

de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur : on applique la théorie de la réception relative. Quant à l'avis de résiliation, le délai de 30 jours court à partir du jour où le locataire était en mesure de retirer le pli contenant la résiliation. En effet, la communication du congé obéit en droit du bail à la théorie de la réception absolue. Elle implique que le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté, soit la résiliation du bail, est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Pratiquement, cela signifie que le locataire ne peut pas simplement ignorer l'avis de retrait qui a été déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale lorsqu'il était absent ou en vacances, et ce même si le délai de garde est échu lorsqu'il le trouve à son retour. Le point de départ du délai pour ouvrir action en contestation du congé n'en est pas modifié pour autant (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; TF 4A_67/2021 du 18 avril 2021 consid. 5.1). Le locataire qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation en matière de bail à loyer, soit la commission préfectorale de conciliation en matière de baux (art. 2 al. 2 LJB) dans les trente jours qui suivent la réception du congé (art. 273 al. 1 CO).

E. 7.3.1

En l'espèce, le 13 novembre 2019, les intimés ont mis en demeure l'appelante de verser, dans un délai de trente jours, le montant de 1'419 francs. L'appelante a retiré ce pli le 21 novembre 2019, de sorte que le délai a commencé à courir le 22 novembre pour échoir le 22 décembre 2019. Le courrier de résiliation a été envoyé le 27 décembre 2019, soit après le délai de paiement qui s'est terminé sans que l'appelante n'ait acquitté aucun montant. L'article consacré à la suspension des délais (art. 145 CPC) se trouve inclus dans le titre du CPC intitulé « conduite du procès, actes de procédure et délais ». Comme l'ont constaté à juste titre les premiers juges, les fêtes s'appliquent aux délais de procédure, qu'ils soient légaux ou judiciaires, mais non aux délais prévus par le droit matériel (Tappy, CR-CPC, n. 7 ad art. 145 CPC). Or les délais fixés par l'art. 257d CO sont de droit matériel de sorte qu'ils ne sont pas soumis à la suspension durant les fêtes judiciaires et que les intimés pouvaient valablement résilier le bail le 27 décembre 2019, comme ils l'ont fait. L'avis selon lequel le pli contenant la résiliation pouvait être retiré à la poste a été mis dans la boîte aux lettres de l'appelante le 30 décembre 2019. Compte tenu de la théorie de la réception absolue, on doit admettre que l'appelante a reçu la résiliation au plus tard le 31 décembre 2019. Le délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois a donc également été respecté, de sorte que la résiliation est intervenue valablement.

E. 7.3.2

L'appelante a déposé une requête en annulation de congé en temps utile, soit le 28 janvier 2020. Cette requête était toutefois dirigée contre la société K. _____ SA, représentée par la gérance. La résiliation de bail était produite à l'appui de cette écriture. Le 3 février 2020, l'appelante a corrigé sa requête en la dirigeant contre les intimés, représentés par la gérance. La commission de conciliation a mentionné dans ses différents actes de procédure que la

requête datait du 28 janvier 2020 et que les défendeurs étaient K. _____ SA et les intimés. L'appelante a ensuite ouvert action en précisant qu'elle agissait contre une résiliation de bail émise par la régie représentant K. _____ SA représentant elle-même les propriétaires, soit les intimés. Le Tribunal des baux pour sa part a mentionné comme défendeurs à l'action uniquement les intimés et a considéré en droit que l'appelante avait agi contre les intimés tardivement, soit le 3 février 2020. La question se pose de savoir ce qu'il advient en cas de désignation inexacte des parties, soit si nonobstant l'acte déposé contre la mauvaise personne le 28 janvier 2020, l'écriture du 3 février 2020 peut sauvegarder le délai. La désignation d'une partie qui est entachée d'une inexactitude purement formelle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de cette partie, notamment lorsque son identité résulte de l'objet du litige (TF 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.2 ; Colombini, n. 4.6.1 ad art. 59 CPC et les réf. citées). Dans un arrêt TF 4A_17/2016 du 29 juin 2016, la locataire avait déposé une requête en contestation de congé dirigée contre la gérance. Les juges cantonaux avaient considéré qu'ils étaient en présence d'une désignation inexacte de partie susceptible d'être rectifiée et le Tribunal fédéral a considéré qu'ils n'avaient pas enfreint le droit fédéral. Il a considéré que l'objet du litige était clair et que les personnes visées par l'action étaient manifestement les bailleurs, de sorte qu'il n'y avait aucun risque de confusion. En l'espèce, la mise en demeure et la résiliation de bail ne mentionnent jamais les bailleurs, seule la gérance intervenant nommément. Celle-ci est d'ailleurs indiquée par l'appelante dans sa contestation du 28 janvier 2020 comme représentante des bailleurs et c'est à son adresse que la commission de conciliation a écrit le 29 janvier 2020. La gérance, représentante des propriétaires, a manifestement identifié que les intimés étaient attirés à la procédure de conciliation. Elle a demandé leur dispense de comparution et les a représentés lors de l'audience de conciliation. Par la suite, les intimés ont invoqué dans leurs déterminations à l'action au fond un vice formel : ils ont fait valoir que l'appelante n'avait désigné aucune partie défenderesse dans sa « requête du 4 février 2020 ». L'argument est spécieux dès lors qu'il est clairement mentionné – par des personnes non assistées d'un mandataire professionnel – que la requête est dirigée contre la résiliation émise par la gérance représentant K. _____ SA représentant elle-même les propriétaires nommément désignés. En revanche, les intimés n'ont pas fait valoir que l'appelante aurait désigné la mauvaise personne. Tout porte ainsi à croire que la représentante des propriétaires n'a jamais douté de la qualité de partie des intimés à l'action judiciaire. Ceux-ci ont d'ailleurs procédé dans l'action au fond en prenant à titre reconventionnel des conclusions en expulsion contre l'appelante. On considèrera dès lors que l'action en annulation a été déposée en temps utile contre des parties qui possédaient la légitimation passive. La question ne présente toutefois qu'un intérêt relatif dès lors que l'action en annulation doit être rejetée au vu des considérants qui suivent.

E. 8.1

L'appelante fait valoir que le montant réclamé – 1'419 fr. – était largement supérieur au montant effectivement dû – 1'174 fr. – et qu'il n'aurait pas dû comprendre les frais de rappel. Elle se fonde notamment sur le fait qu'elle aurait versé chaque mois pendant des années un montant supérieur de 10 fr. par rapport à celui du loyer stipulé pour « payer des loyers futurs et les frais accessoires », ce que les intimés savaient de sorte qu'ils avaient agi de mauvaise foi en résiliant le bail. Elle reproche également aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle n'avait pas invoqué le moyen tiré de la compensation dans le délai comminatoire alors qu'il s'agissait de versements anticipés connus des intimés.

E. 8.2

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_65/2016 du 2 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1). La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire devait subir les conséquences juridiques de l'al. 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. citées). Le congé donné en application de l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et, partant, être annulable. La notion de bonne foi doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 consid. 1 ; TF 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2). L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû, et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore, lorsque l'arriéré est insignifiant ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin, lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1). S'agissant du caractère insignifiant mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral l'a nié en présence d'un arriéré de loyer de 286 fr. (ATF 120 II 31 consid. 4b) ou d'un solde de frais accessoires de 164 fr. 65 (ATF 140 III 591 consid. 2 ; Lachat, op. cit., n. 2.3.6 p. 881). L'avis comminatoire doit indiquer le montant de l'arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable. Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 ; TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire. En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1).

E. 8.3

En l'espèce, il ressort du décompte locataire produit par les intimés pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 1^{er} janvier 2021 que l'appelante a régulièrement acquitté un montant supérieur de 10 fr. par mois à celui du loyer qui était dû à partir du mois de novembre 2013. Auparavant, le montant du loyer acquitté était du même montant que celui qui était dû, de sorte qu'aucun montant n'était porté au crédit de la locataire. L'appelante déclare en appel qu'elle n'a jamais revendiqué le remboursement ou la compensation « de la surfacturation abusive durant cette période ni dans le cadre de la présente cause ni en dehors ».

L'appelante se prévaut ainsi du montant porté à son crédit depuis le mois de novembre 2013 du fait de ses paiements mensuels supplémentaires de 10 francs. Elle a toutefois effectué un paiement partiel en septembre 2017 si bien que le décompte au 4 septembre 2017 mentionnait un solde de 0 francs. Au 1^{er} novembre 2019, il ressort du décompte que le compte locataire de l'appelante présentait un découvert de 1'174 fr. compte tenu de l'absence de paiement des loyers d'octobre et novembre 2019 et ce malgré les paiements supplémentaires. On doit donc donner acte à l'appelante que le montant requis de 1'419 fr. excédait de 245 fr. (1'419 fr. – 1'174 fr.) ce qu'elle devait à titre de loyers échus. Les premiers juges ont rejeté le grief au motif que l'appelante n'aurait pas valablement invoqué le moyen tiré de la compensation. Il ne pouvait cependant pas y avoir matière à compensation au sens de l'art. 120 CO dès lors que l'appelante n'avait pas une créance à faire valoir à l'encontre des intimés, mais qu'elle avait une dette vis-à-vis d'eux compte tenu du solde négatif que présentait son compte locataire. L'appelante fait valoir que la différence de 245 fr. entre le montant dû et le montant réclamé n'est pas insignifiante, ce qui est vrai. Cette différence de 245 fr. n'a toutefois pas pour effet de rendre la résiliation contraire aux règles de la bonne foi, dès lors que la jurisprudence exige que le montant réclamé soit « largement supérieur » au montant effectivement dû pour retenir un comportement abusif du bailleur à l'égard de son locataire (cf. ATF 120 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1). En l'espèce, le montant requis, soit 1'419 fr., ne peut être considéré comme « largement supérieur » au montant effectivement dû, de 1'174 francs. On ne saurait ainsi admettre le caractère abusif de la résiliation, mais il faut encore examiner si la commination était efficace du fait de cette erreur. La mise en demeure du 13 novembre 2019 mentionnait expressément que les loyers impayés étaient ceux d'octobre et novembre 2019, même si le montant total était inexact. Il était incontestable pour l'appelante qu'elle n'avait pas payé les loyers en question. Si elle avait des doutes sur le montant réclamé du fait des montants supplémentaires qu'elle versait, elle devait signaler au bailleur son erreur ou se renseigner sur le montant effectivement dû. On notera à cet égard qu'en septembre 2017, l'appelante avait adapté le loyer payé, ce qui avait eu pour conséquence de mettre le solde de son compte à 0 fr., alors qu'il était auparavant positif. Elle savait donc bénéficier d'un montant à son crédit du fait de ses versements supplémentaires de 10 fr. par mois. Au vu de la mention des mois concernés dans l'avis comminatoire, la réclamation d'un arriéré trop élevé de 245 fr. n'entraîne pas dans le cas présent son inefficacité. Quant aux frais de rappel, s'ils ne peuvent fonder une résiliation du contrat fondée sur l'art. 257d CO (Lachat, op. cit., n. 2.1.4 p. 870), il convient de constater qu'ils ont été ajoutés aux loyers dus mais n'ont pas fondé à eux seuls la mise en demeure.

E. 8.4

L'appelante invoque ensuite une violation des règles de la bonne foi de la part des intimés en faisant valoir qu'ils auraient eu l'intention d'augmenter le loyer de l'objet loué après leur départ. Elle reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir instruit cette question. La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi

(art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 ; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, lorsqu'il apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). Dans le cas présent, il est établi que la locataire était en retard dans le paiement des loyers d'octobre et de novembre 2019, qu'un délai lui a été imparti pour s'en acquitter et qu'aucun versement n'est intervenu dans ce délai. L'appelante n'a amené aucun élément de preuve à même de suggérer la moindre volonté des propriétaires d'augmenter le loyer de l'appartement, de sorte que cette argumentation relève du pur procès d'intention et que c'est à raison que l'autorité de première instance n'est pas entrée en matière sur ce point.

E. 8.5

L'appelante reproche également aux intimés d'avoir requis que le montant impayé devait être réglé au moyen d'un bulletin de versement. Elle fait valoir que cela priverait dans certains cas le locataire de la possibilité d'acquitter la créance revendiquée par un autre moyen de paiement que le bulletin de versement. Il n'en est rien. Le fait de joindre un bulletin de versement n'oblige pas pour autant le locataire à l'utiliser pour s'acquitter de sa dette, celui-ci disposant au contraire de toutes les informations nécessaires pour effectuer un versement selon le mode de paiement qui lui convient. Le locataire demeure ainsi parfaitement libre de verser le montant dû par virement bancaire, pourvu que le montant soit crédité sur le compte du bailleur dans le délai imparti. Au demeurant, l'appelante a acquitté, le 23 janvier 2020, au moyen de quatre bulletins de versement différents, les loyers impayés et les frais de rappel. Le grief est dès lors sans objet si tant est qu'il soit pertinent.

E. 8.6

Quant au grief de « production de faux » que soulève encore l'appelante au motif notamment que les intimés auraient fait figurer sur leur décompte un poste « expulsion anticipée » de 600 fr. le 16 septembre 2020, cet argument est dépourvu de pertinence dès lors que ce montant n'a pas fondé la mise en demeure et la résiliation du bail. Il s'agit au demeurant d'un décompte interne à la gérance et l'appelante ne fait pas valoir que ce montant lui aurait été réclamé. Quant à l'image qui en résulterait pour les locataires qui ne payeraient pas régulièrement leur dû, là encore l'argument n'est pas pertinent, la résiliation fondée sur l'art. 257d CO ne nécessitant pas que le locataire ait une réputation de mauvais payeur.

E. 8.7

Il s'ensuit que les griefs soulevés sont mal fondés.

E. 9

Enfin, l'appelante fait valoir qu'elle n'est pas immédiatement prête à déménager, notamment pour des raisons de santé, qu'elle n'a aucune solution pour se loger, même chez des proches, ni pour entreposer ses affaires. Elle soutient également qu'elle n'a pas réussi à

ce jour à trouver un nouveau logement. Des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles du droit fédéral sur le bail à loyer (TF 4D_30/2018 du 31 mai 2018 ; TF 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; TF 4C_74/2006 du 12 mai 2006 consid. 3.2.1). Ils peuvent toutefois être éventuellement appréciés au stade de l'exécution forcée, en application du principe général de la proportionnalité (Lachat, op. cit., n. 7.6 p. 1052). Au surplus, que l'appelante ait continué, jusqu'à ce jour, à payer les « loyers » dus n'est pas non plus déterminant.

E. 10

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 892 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent tous deux pour des motifs différents, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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