

## VD\_GERICHTE JL20.004890 vom 28. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL20.004890](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.004890)

FR: VD\_GERICHTE JL20.004890 du 28 octobre 2020

IT: VD\_GERICHTE JL20.004890 del 28 ottobre 2020

### Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL20.004890-201095 458 CO UR D'APPEL CIVIL E

\_\_\_\_\_ Arrêt du 28 octobre 2020 \_\_\_\_\_

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente M. Hack et Mme Crittin Dayen, juges Greffière : Mme Cottier \*\*\*\*\* Art. 257d CO ; 257, 317 al. 1 CPC Statuant sur l'appel interjeté par A.L.\_\_\_\_\_, à [...], et B.L.\_\_\_\_\_, à [...], intimés, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 23 juillet 2020 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant les appelants d'avec Z.\_\_\_\_\_, à [...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par ordonnance d'expulsion du 23 juillet 2020, adressée aux parties pour notification le 24 juillet 2020, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : le premier juge ou la juge de paix) a ordonné à A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres, pour le vendredi 21 août 2020 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 3.5 pièces au 4e étage) (I), a dit qu'à défaut pour les prénommés de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité de la juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de Z.\_\_\_\_\_, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a compensés avec l'avance de frais de Z.\_\_\_\_\_ (IV), a mis les frais à la charge de A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ (V), a dit qu'en conséquence, ces derniers rembourseraient, solidairement entre eux, à Z.\_\_\_\_\_ son avance de frais à concurrence de 480 fr., sans allocations de dépens pour le surplus (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge, saisi par Z.\_\_\_\_\_, bailleresse, d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_, locataires, a retenu que ceux-ci ne s'étaient pas acquittés de l'entier de l'arriéré de loyer réclamé dans le délai comminatoire qui leur avait été imparti et a ainsi considéré que le congé pour défaut de paiement du loyer qui leur avait été signifié le 20 décembre 2019 pour le 31 janvier 2020 était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC, de sorte qu'il a fait droit à la requête de la bailleresse. B. Par acte du 3 août 2020, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion soit déclarée irrecevable, la partie bailleresse étant renvoyée

- 3 - à agir par la procédure ordinaire, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils ont requis l'effet suspensif et ont produit un bordereau de douze pièces. Par avis du 4 août 2020, le Juge délégué de la Cour de céans a informé A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ que la requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant un effet suspensif ex lege (art.

315 al. 1 CPC). Dans sa réponse du 7 septembre 2020, Z.\_\_\_\_\_ a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Par contrat de bail à loyer du 9 mai 2008, Z.\_\_\_\_\_ a remis en location à A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_, avec effet au 1er août 2008, un appartement de 3.5 pièces au 4e étage de l'immeuble sis [...] à [...], pour un loyer mensuel de 1'780 fr., charges comprises. La société W.\_\_\_\_\_ SA est en charge de la gérance de l'immeuble. 2. a) Par courriers recommandés du 4 novembre 2019 adressés séparément à chaque locataire, la bailleuse les a mis en demeure de lui verser, dans un délai de trente jours, un montant de 5'340 fr. correspondant aux loyers des mois de septembre 2019 à novembre 2019, en les avertissant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Le pli adressé à B.L.\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'un avis pour retrait le 5 novembre 2019, avec un délai de garde échéant le 12 novembre 2019. Il n'a finalement pas été retiré par celle-ci et a été renvoyé à l'expéditeur le 13 novembre 2019. Quant à A.L.\_\_\_\_\_, l'intimée lui a envoyé deux plis à deux adresses différentes, l'une à celle

- 4 - de l'objet du bail, soit à [...], et l'autre à son domicile actuel, soit à [...]. Ce dernier pli a été distribué le 7 novembre 2019. Les locataires ont versé les sommes de 1'785 fr. le 13 novembre 2019 et de 1'785 fr. le 14 décembre 2019. b) Par formules officielles du 20 décembre 2019 adressées sous plis recommandés séparément à chaque locataire, la bailleuse a résilié le bail de A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_, avec effet au 31 janvier 2020, en application de l'art. 257d CO. Le pli adressé à B.L.\_\_\_\_\_ a été avisé pour retrait le 21 décembre 2019, avec un délai de garde échéant le 28 décembre 2019, et n'a pas été retiré. L'intimée a adressé deux plis à A.L.\_\_\_\_\_, celui envoyé à l'adresse de son domicile à [...] ayant été distribué le 30 décembre 2019. 3. A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ n'ont pas libéré les locaux au 31 janvier 2020. 4. Par requête en cas clair du 4 février 2020, Z.\_\_\_\_\_ a en substance requis l'expulsion de A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ des locaux objet du bail et que les prénommés soient condamnés au paiement de l'arriéré de 5'914 fr. 65, sous suite de frais et dépens. Il n'a pas été fait mention dans ladite requête de l'existence d'un arrangement de paiement, ni de la possibilité de reconduction du bail. 5. A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont payé les sommes de 1'785 fr. les 13 janvier, 10 février, 7 mars, 14 avril, 7 mai, 6 juin et 6 juillet 2020. Ils en outre versé les sommes de 714 fr. les 10 février, 7 mars, 14 avril, 7 mai et 6 juin 2020. 6. L'audience d'expulsion s'est déroulée le 15 juillet 2020. 7. Il ressort de l'appel et il est admis par l'intimée que le 16 janvier 2020, les parties sont convenues d'un arrangement de paiement portant soit sur un retrait de congé subordonné au paiement de l'arriéré

- 5 - de loyers dans un délai déterminé, soit sur la conclusion d'un nouveau contrat de bail soumis aux mêmes conditions. Les parties ne s'accordent pas sur la question de savoir si les termes de l'arrangement ont été respectés et de ses conséquences (retrait du congé ou conclusion d'un nouveau contrat de bail). En droit : 1. 1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1). Cependant, lorsque la validité du congé

est également contestée à titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1). Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 111 II 384 consid. 1 ; TF 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6).

- 6 - Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, quel que soit le mode de calcul de la valeur litigieuse, celle-ci est de toute manière supérieure à 10'000 fr., compte tenu d'un loyer mensuel brut de 1'780 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Pour le surplus, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 25 novembre 2020/540 consid. 2). 2.2 En l'espèce, les appelants ont produit un bordereau de douze pièces. La copie de l'ordonnance attaquée (pièce 1) est une pièce de forme et est donc recevable. Quant aux avis comminatoires adressés aux locataires (pièces 3 et 4), au courrier recommandé du 20 décembre 2020 (pièce 5), au formulaire de notification de résiliation du bail (pièce 6), à la requête d'expulsion du 4 février 2020 (pièce 8) ainsi qu'aux preuves de paiements des loyers (pièces 9 à 12), elles sont recevables, mais sans portée, dans la mesure où elles figuraient déjà au dossier de première instance. La recevabilité de l'ordonnance rendue le 7 octobre 2019 (pièce 2) et du courrier de la régie W.\_\_\_\_\_SA du 16 janvier 2020 (pièce 7) est sujette à discussion, les appelants invoquant un fait nouveau en lien

- 7 - avec la pièce 7, soit l'existence d'un arrangement de paiement, dont la recevabilité sera discutée ci-après (cf. infra consid. 4.3). 3. 3.1 Les appelants font valoir que la formule officielle du 20 décembre 2019 n'aurait pas été adressée à A.L.\_\_\_\_\_, de sorte que la résiliation du bail ne serait pas valable pour ce motif. 3.2 3.2.1 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour 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 sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). 3.2.2 Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO) ; cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (TF 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105 ; CACI 6 novembre 2019/587 consid. 3.2.2 ; Higi, Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 36

ad art. 266m-266n CO). Si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO). 3.3 En l'espèce, il ressort du dossier de première instance que l'intimée a adressé deux formules officielles datées du 20 décembre 2019 à l'appelant A.L. \_\_\_\_\_ à deux adresses différentes, l'une à [...] et l'autre à son domicile actuel à [...]. Selon le relevé du suivi des envois, produit par

- 8 - l'intimée à l'appui de sa requête d'expulsion, le pli recommandé envoyé à l'adresse du domicile de l'intéressé à [...] a bien été distribué le 30 décembre 2019. Le moyen est infondé. 4. 4.1 Les appelants font valoir que le cas ne serait pas clair et que, pour ce motif, la requête d'expulsion aurait dû être déclarée irrecevable. A cet égard, ils allèguent que les parties seraient convenues le 16 janvier 2020 d'un arrangement de paiement sur les loyers restés en suspens et que cet arrangement aurait « mis à néant » la résiliation. Ils soutiennent avoir respecté les conditions de l'arrangement en payant l'entier de l'arriéré dans les délais négociés. Quant à l'intimée, elle ne conteste pas l'existence d'un arrangement entre les parties et précise que le bail pouvait être remis en vigueur, mais selon elle seulement dès l'amortissement de la dette locative et après une période probatoire de huit mois. Elle soutient en revanche que les termes de cet arrangement n'auraient pas été respectés et que, par conséquent, la résiliation serait valable et que le cas serait clair. Elle relève que, de toute manière, il aurait incombé aux appelants, s'ils entendaient faire valoir l'annulabilité du congé, d'agir dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, qui est venu à échéance le 20 janvier 2020. Faute d'avoir agi en ce sens, ils seraient déchus de leurs droits et le congé ne saurait être annulé. 4.2 4.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire

- 9 - (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A\_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). En règle générale (cf. toutefois TF 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part

du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). 4.2.2

- 10 - 4.2.2.1 La recevabilité d'un fait nouveau est soumise aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Selon cette norme, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. On distingue à cet effet 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 ; 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 (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3).

4.2.2.2 Comme déjà exposé, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a). On peut toutefois se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus (TF 4A\_312/2013 déjà cité consid. 3.2) vaut également lorsque les nova sont invoqués par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La ratio de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le même juge de paix sur la base des nova (TF 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair (CACI 8 janvier 2020/8 consid. 4.2.2 ; Colombini, Code de

- 11 - procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.11.2 ad art. 317 CPC). 4.2.2.3 Le Tribunal fédéral a considéré que celui qui n'informe pas le juge du paiement du loyer durant le délai comminatoire tout en requérant l'expulsion du locataire commet un abus de droit. Dans une telle situation, des pièces nouvelles établissant le paiement du loyer sont recevables en deuxième instance et justifient l'admission de l'appel, indépendamment des conditions de l'art. 317 CPC (ATF 125 III 257, JdT 1999 II 163 consid. 2a ; CACI 11 mai 2017/187 consid. 3.3 ; CACI 11 septembre 2014/481 consid. 3b ; CACI 1er octobre 2013/513 consid. 2b ; Colombini, op. cit., n. 1.10.1 ad art. 317 CPC). Des pièces établissant le paiement du loyer sont ainsi recevables en deuxième instance, au titre non pas d'exception à l'irrecevabilité des nova mais de sanction du fait que la bailleuse n'a pas révélé au juge de paix le paiement effectué auprès de l'office des poursuites (CACI 11 mai 2017/187 consid. 3.3 ; CACI 1er octobre 2013/513 consid. 2b). 4.2.3 Le congé assorti de réserves ou de conditions est nul (ATF 135 III 441 consid. 3.3 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, n. 3.1 p. 830 et les réf. citées ; n. 10.1 p. 845 et les réf. citées). En principe, le congé, en tant qu'acte formateur, est irrévocable (ATF 135 III 441 précité ; Lachat, op. cit., n. 8.1 p. 842 et les réf. citées). Les parties peuvent toutefois convenir d'un nouveau bail aux mêmes conditions que celui qui a été

résilié, ce qui équivaut à un retrait du congé d'un commun accord entre les parties (Lachat, op. cit., n. 8.2 p. 842 et les réf. citées). En l'espèce, les appelants font valoir qu'un arrangement de paiement est intervenu entre les parties le 16 janvier 2020. L'intimée admet dans sa réponse qu'un arrangement est intervenu entre les parties et que sa date est postérieure à l'envoi de la résiliation. Cet arrangement portait soit sur un retrait de congé subordonné au paiement de l'arriéré de loyers dans des délais déterminés, soit sur la conclusion d'un nouveau contrat de bail soumis aux mêmes conditions. L'intimée n'a toutefois fait état de cette circonstance que dans le cadre de sa réponse à l'appel. Il

- 12 - apparaît ainsi qu'elle a déposé une requête en cas clair, le 4 février 2020, sans informer le premier juge de l'existence de cet arrangement de paiement valant soit retrait de congé conditionnel, soit nouveau bail conditionnel, circonstance qui est manifestement de nature à rendre la solution juridique peu claire, et ceci indépendamment de la validité du congé. En effet, l'expulsion devait être refusée si un nouveau bail, semblable au précédent, était venu à chef. Un tel comportement est contraire aux règles de la bonne foi (art. 2 CC) puisqu'il consiste à cacher au magistrat un fait décisif dans l'appréciation du droit à l'expulsion. Il constitue un abus de droit (art. 2 al. 2 CC), de sorte que, par application analogique de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 4.2.2.3) et étant également rappelé que le fait est admis par l'intimée, il y a lieu d'admettre la recevabilité en deuxième instance du nova invoqué par les appelants, à savoir l'existence d'un arrangement de paiement convenu le 16 janvier 2020. 4.3 Compte tenu de cette circonstance, force est de constater que l'état de fait est litigieux, les parties ne s'accordant pas sur le point de savoir si les conditions de l'arrangement de paiement sont remplies ou non. Il s'ensuit que la situation juridique n'est pas claire puisque l'arrangement précité peut valoir soit retrait conditionnel de la résiliation, soit – ce qui matériellement revient au même – conclusion d'un nouveau bail conditionnel. Or, déterminer si les conditions de cet arrangement sont remplies ou non ne se prête pas à un examen de cas clair. Dans ces conditions, on doit constater que la procédure prévue par l'art. 257 CPC n'est pas applicable. Le fait que les appelants n'ont pas agi en contestation du congé devant la commission de conciliation n'est d'aucun secours à l'intimée, dans la mesure où cela n'enlève rien au caractère abusif de la requête en cas clair. De toute manière, le délai de contestation n'était pas échu au moment où les parties sont convenues de l'arrangement de paiement. Les locataires pouvaient dès lors croire de bonne foi que la résiliation n'était plus d'actualité, dans la mesure où l'arrangement de paiement – intervenu quatre jours avant l'échéance du délai de

- 13 - contestation – emportait soit retrait de la résiliation, soit conclusion d'un nouveau bail. Dans ces conditions, on ne saurait valablement opposer aux locataires l'absence de contestation du congé dans le délai péremptoire. Enfin, et comme on l'a déjà mentionné, la validité de la résiliation n'empêchait pas la conclusion d'un nouveau bail. Par conséquent, en application de l'art. 257 al. 3 CPC, la requête en cas claire doit ainsi être déclarée irrecevable. 5. 5.1 En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion est irrecevable. 5.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a en revanche pas lieu à l'allocation de dépens de première instance dès lors que les appelants n'étaient alors pas représentés par un mandataire professionnel. 5.3 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al.

3 et 69 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée devra ainsi verser aux appelants la somme de 200 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

- 14 - L'appelante devra en outre verser aux appelants de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de leur conseil, arrêtés à 600 fr. (art. 7 TDC). Par conséquent, l'intimée versera aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (600 fr. + 200 fr.). Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit : I. La requête d'expulsion déposée le 4 février 2020 par Z.\_\_\_\_\_ contre A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ est irrecevable. II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie requérante Z.\_\_\_\_\_. III. Il n'est pas alloué de dépens de première instance. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de l'intimée Z.\_\_\_\_\_. IV. L'intimée Z.\_\_\_\_\_ doit verser aux appelants A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- 15 - V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Hüsni Yilmaz (pour A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_), - Me Serge Patek (pour Z.\_\_\_\_\_), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :

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