

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Bourqui

* * * * *

Art. 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à [...], intimé, contre la décision rendue le 6 juin 2023 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec et **B.D.**_____, tous deux à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 6 juin 2023, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente ou le premier juge) a dit que l'intimé S._____ devait immédiatement et intégralement restituer aux requérants A.D._____ et B.D._____ la maison et ses annexes qu'il occupe au [...] à [...] (I), a dit que si l'intimé n'exécutait pas spontanément l'ordre signifié sous chiffre I dans les 20 jours suivant l'entrée en force de la décision, il y serait contraint par l'huissier du Tribunal des baux, sous la responsabilité de sa présidente, sur simple réquisition des requérants (II), a dit que l'exécution de la décision par l'huissier du Tribunal des baux, qui était habilité à requérir le concours des agents de la force publique, pourrait impliquer l'ouverture forcée des locaux (III), a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient irrecevables (IV) et a rendu la décision sans frais (V).

En droit, la présidente a retenu qu'au terme d'une instruction complète de la question de la validité du congé - conduite selon la maxime inquisitoire sociale, le Tribunal des baux avait, par jugement du 23 mars 2022, considéré que le congé signifié par les bailleurs A.D._____ et B.D._____ au locataire S._____ était valable et que la prolongation de bail accordée était aujourd'hui échue. Ce jugement avait été confirmé par l'autorité d'appel. Le premier juge a considéré que pour faire échec à l'expulsion requise par les bailleurs, le locataire aurait dû faire valoir des arguments susceptibles de démontrer que les deux autorités en question s'étaient fourvoyées, ce qui n'avait pas été le cas. En se contentant d'invoquer le caractère non définitif de l'arrêt cantonal, l'arrêt fédéral du 22 mars 2023 laissant ouverte la possibilité de remettre en cause la validité du congé ultérieurement, la magistrate a considéré que l'argumentation du locataire était impropre à empêcher à elle seule l'entrée en matière sur la requête d'expulsion du 8 mars 2023 et son admission.

B. **a)** Par acte du 19 juin 2023, S._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté un appel contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que, principalement, la requête d'expulsion en cas clair déposée le 7 mars 2023 soit déclaré irrecevable. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a en outre requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Par ordonnance du 26 juin 2023, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile (ci-après : la juge déléguée) a accordé à l'appelant le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 19 juin 2023 pour la procédure d'appel.

b) Par réponse du 10 juillet 2023, A.D._____ et B.D._____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Ils ont produit un onglet de douze pièces sous bordereau à l'appui de leur acte.

Dans le même acte, les intimés ont déposé une requête d'exécution anticipée par laquelle ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'effet suspensif de l'appel soit retiré, et partant à ce que la décision du 6 juin 2023 acquière caractère exécutoire au sens de l'art. 322 al. 1 let. b CPC.

c) Par ordonnance du 17 juillet 2023, la juge déléguée a rejeté la requête d'exécution anticipée et a dit qu'il serait statué sur les frais judiciaires et les dépens de la décision dans le cadre de l'arrêt sur appel.

d) Par déterminations du 25 juillet 2023, l'appelant a maintenu les conclusions prises au pied de son appel et a produit un onglet de quatre pièces sous bordereau à l'appui de son écriture.

Par courrier du 27 juillet 2023, les intimés se sont déterminés sur l'écriture de l'appelant et ont maintenu leurs conclusions.

Par courrier du 7 août 2023, les intimés ont produit une pièce et se sont déterminés sur celle-ci.

Le 22 août 2023, l'appelant s'est déterminé sur l'écriture et la pièce du 7 août 2023.

Le 31 août 2023, les intimés ont déposé des déterminations spontanées, ont maintenu les conclusions prises au pied de leur réponse et ont produit une pièce.

e) Par courrier du 2 octobre 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. Le 20 janvier 2014, l'appelant a pris à bail de [...] une « maison familiale et ses annexes » sises chemin de [...], à [...]. Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} mai 2016, le bail se renouvelait par la suite de quatre mois en quatre mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins un mois à l'avance. Le bail prévoyait un loyer mensuel net de 1'000 fr., le chiffre 5 du contrat précisant que le locataire participait au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que la taxe d'épuration des eaux, la taxe d'égout et la taxe d'enlèvement des ordures.

L'appelant occupait les locaux loués avec son épouse ainsi que leurs deux enfants mineurs.

2. Par courrier du 18 octobre 2019, [...] a informé l'appelant qu'elle avait vendu sa maison à B.D._____ et A.D._____ (ci-après : les époux intimés).

Le même jour, les époux intimés sont devenus propriétaires du bien immobilier en cause.

3. Par courrier du 28 octobre 2019, les époux intimés ont résilié le contrat de bail de l'appelant et de son épouse au motif qu'ils avaient un besoin propre du logement pour des raisons géographiques.

L'appelant et son épouse se sont opposés au congé.

4. Le 29 juin 2020, les époux intimés ont adressé à l'appelant et à son épouse, une formule officielle de notification de résiliation de bail pour le 1^{er} septembre 2020. La lettre d'accompagnement du même jour adressée à l'appelant faisait état d'un besoin urgent des bailleurs d'occuper le logement en question.

5. Le 7 décembre 2020, au bénéfice d'une autorisation de procéder, l'appelant et son épouse ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont notamment conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que les résiliations du bail à loyer notifiées le 29 juin 2020 soient déclarées nulles, non avenues, annulables et donc de nul effet (conclusion 2). Subsidiairement, ils ont requis une première prolongation du bail de quatre ans dès l'échéance légale, soit dès le 1^{er} septembre 2020 (conclusion 3). Ils ont en outre conclu à ce que les époux intimés leur versent une indemnité pour travaux de plus-value dont le montant sera fixé à dires d'expert (conclusion 4).

6. Par jugement partiel du 23 mars 2022, le Tribunal des baux a notamment dit que la résiliation du bail liant l'appelant et son épouse, locataires, et les intimés, bailleurs, portant sur une maison familiale avec ses annexes sises chemin de [...], à [...], notifiée le 29 juin 2020 pour le 1^{er} septembre 2020, était valable (I), a accordé une seule et unique prolongation du bail à l'appelant et son épouse au 30 septembre 2022 (II), a dit que le procès se poursuivait notamment sur la conclusion 4 de la demande du 7 décembre 2020 (IV) et a rendu le jugement partiel sans frais judiciaires ni dépens (V).

7. Le 29 août 2022, l'appelant et son épouse ont passé une convention judiciaire de séparation aux termes de laquelle la jouissance du domicile conjugal (objet du bail précité) a été attribuée à S._____.

8. Par acte du 21 octobre 2022, S._____ a interjeté appel contre le jugement partiel susmentionné, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail est annulée et que la conclusion 4 de la demande du 7 décembre 2020, telle que précisée le 18 mars et limitée le 31 mai 2021, est rejetée. Subsidiairement, il a conclu à la réforme du chiffre II en ce sens qu'une première prolongation du bail lui soit accordée au 1^{er} septembre 2024. Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

9. Par arrêt du 19 janvier 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel du 21 octobre 2022, a confirmé le jugement partiel du 23 mars 2022 et a dit que l'arrêt était exécutoire.

10. En date du 24 février 2023, l'appelant a interjeté un recours contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral.

11. Par requête d'expulsion en cas clair du 7 mars 2023, les intimés ont notamment conclu à ce qu'ordre soit donné à l'appelant d'évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, la maison familiale et ses annexes, sises chemin de [...], à [...], et de remettre les clés aux intimés, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP.

12. Par arrêt du 22 mars 2023 (TF 4A_122/2023), la 1^{ère} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a déclaré le recours de l'appelant irrecevable.

Le Tribunal fédéral a notamment considéré que la décision attaquée ne constituait pas une décision partielle, dès lors que le procès devait se poursuivre en première instance au sujet de la question de l'indemnisation réclamée par l'appelant en lien avec le congé, mais qu'il s'agissait d'une décision incidente au sens de la LTF. Dans la mesure où cette décision ne portait ni sur la compétence, ni sur une demande de récusation, le recourant devait faire valoir un préjudice irréparable pour attaquer immédiatement cette décision, lequel faisait défaut.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC), soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; BLV 173.01]).

Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clairs 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, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité du congé est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235).

Lorsque la décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la procédure en cas clairs (art. 248 let. b CPC), le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et, compte tenu d'un loyer mensuel total de 1'000 fr., dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, excède manifestement 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable.

2.

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 faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.2

2.2.1 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC) à la procédure de protection dans les cas clairs (ATF 144 III 462 consid. 3.2 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1). Lorsque le bailleur requiert selon cette procédure l'expulsion du locataire pour défaut de paiement du loyer (art. 257d CO), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle, soit notamment aux conditions de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine*). Il incombe au bailleur, conformément à l'art. 8 CC, d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; *rechtserhebende Tatsachen*). Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants (*rechtshindernde Tatsachen*) ou destructeurs (*rechtsvernichtende Tatsachen*), en invoquant des objections ou des exceptions (*Einwendungen oder Einreden*), comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance.

Selon le tribunal cantonal grison (KGer/GR du 19 février 2021 (ZK2 20 46) consid. 1.3.1, cité *in* ZPO-CPC Online, let. B.c ad art. 257 CPC), les conditions de la procédure de protection des cas clairs doivent déjà être réalisées au cours de la procédure de première instance et ne peuvent pas n'être remplies que par un mémoire (recevable) contenant des *nova* auprès de l'instance de recours (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Si le requérant ne peut se procurer de moyens de preuve qu'après la décision du juge de première instance, il doit déposer une nouvelle requête en première instance. Cette exclusion des *nova* n'est en revanche pas applicable à l'intimé à la requête. En effet, alors que le requérant, en cas d'irrecevabilité de sa requête, peut en tout temps introduire une nouvelle requête (ou une demande) en première instance, afin de réclamer ses prétentions, l'intimé n'a d'autre moyen de défense, face à une décision d'admission de la requête, que d'introduire une voie de droit. Lui refuser alors toute possibilité de présenter de nouveaux arguments constituerait dès lors une rigueur injustifiée, qui en outre ne

trouverait pas de fondement dans la loi. Il faut toutefois toujours respecter – comme dans toute procédure d'appel – les limites de l'art. 317 CPC.

Le Tribunal fédéral a confirmé cette appréciation dans un arrêt récent (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1) en jugeant que l'interdiction de produire de vrais *nova* en appel ne saurait concerner la partie requise, qui n'a pas introduit la requête d'expulsion. L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement à la partie locataire qui a été atraite en première instance par la requête en cas clair de la partie bailleresse, mais non à la partie bailleresse.

2.2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou *pseudo-nova* ; *unechte Noven*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de trente jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2). Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi bien en procédure ordinaire (art. 219 ss, 229 al. 1 et 317 al. 1 CPC), qu'en procédure simplifiée, même si elle est soumise à la maxime inquisitoire sociale (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC ; cf. ATF 138 III 625 consid. 2.2, SJ 2013 I 94) ou qu'en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3, SJ 2016 I 429). Tel est le cas de l'extinction de la dette ou de la compensation, faits destructeurs. Le fait que ces moyens de défense reposent sur des faits notoires ne dispense pas le locataire qui est assisté d'un avocat de les invoquer devant le premier juge (TF 4A_470/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A_376/2021 précité consid. 4.2.2 ; CACI 25 septembre 2023/388).

2.2.3 En l'espèce, les pièces produites par les intimés en appel - à l'exception des pièces 1 et 2 du bordereau du 10 juillet 2023 qui sont des pièces de forme, ainsi que de la pièce 9 du même bordereau qui figure au dossier de première instance - sont des pièces nouvelles - *nova* ou *pseudo-nova* - et donc irrecevables au vu de la jurisprudence qui précède. Il en va de même des pièces produites les 7 et 31 août 2023, soit le contrat de vente du 28 juillet 2023 et le contrat de courtage du 13 novembre 2018.

Outre les pièces de forme, l'appelant a produit quatre pièces, à savoir deux attestations d'établissement de la Commune de [...] des 29 janvier 1985 et 29 mars 1964, un extrait du registre foncier de la même commune et des factures du service des déchets de la Commune de [...]. Il s'agit de *pseudo-nova* qui auraient pu être produits en première instance si l'appelant avait fait preuve de la diligence requise et dont la production en appel n'est précisément pas justifiée par l'introduction de *nova* par les intimés d'une façon qui serait recevable.

L'état de fait n'a donc pas à être complété sur la base ni des circonstances ne ressortant pas de l'état de fait de première instance, ni des pièces produites à l'appui de la réponse ou des déterminations des intimés, pas davantage que ne seront pris en considération les *nova* invoqués par l'appelant à l'appui de ses déterminations spontanées du 25 juillet 2023.

3.

3.1 A l'appui de son appel contre la décision entreprise, l'appelant fait valoir que son droit d'être entendu et la garantie de la double instance ont été violés, le premier juge ayant par ailleurs procédé à un renversement injustifié du fardeau de la preuve. L'appelant invoque en particulier avoir produit devant le premier juge son mémoire de recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour de céans du 19 janvier 2023 rejetant son appel contre le jugement partiel statuant la validité du congé

ordinaire. Dès lors, en considérant qu'il aurait dû exposer les raisons pour lesquelles les décisions précitées étaient mal fondées sans tenir compte des arguments développés à l'intention du Tribunal fédéral, le premier juge aurait violé son droit d'être entendu. Il ajoute que la présidente pouvait et devait prendre en compte ces éléments, qui étaient en sa possession.

L'appelant souligne ensuite l'inanité de l'exercice consistant à tenter de convaincre la présidente du caractère erroné de son jugement statuant la validité du congé alors que ledit jugement a été confirmé en appel. Il invoque le caractère non définitif du congé et plaide que tolérer que le même magistrat se prononce à nouveau sous l'angle de l'art. 257 CPC sur la validité du congé et ses conséquences reviendrait à vider de leur substance les voies de droit contre le jugement ordinaire admettant la validité du congé, le privant ainsi de la garantie de la double instance.

3.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce produite contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvellement versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent faire usage de leur droit de réplique (ATF 139 I 189 consid. 3.2 ; ATF 139 II 489 consid. 3.3 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3).

3.3 En l'espèce, les arguments formulés en procédure de recours au Tribunal fédéral ne peuvent, par nature, pas comporter d'élément

novateur, le Tribunal fédéral statuant au fond sur la base de l'état de fait résultant de la procédure cantonale (cf. art. 99 al. 1 LTF) et des arguments soulevés à ce stade déjà (principe de l'épuisement des griefs : cf. art. 75 al. 1 LTF). Il en résulte que le mémoire de recours au Tribunal fédéral de l'appelant n'est pas pertinent pour juger de la question de savoir si l'expulsion requise sur la base du congé litigieux devant le Tribunal fédéral satisfait aux conditions de la procédure de cas clairs de l'art. 257 CPC, sauf à exiger de la présidente du Tribunal des baux et de la Cour de céans d'examiner une nouvelle fois les éléments factuels à l'origine de la validation du congé, mais sous l'angle de la LTF, ce qui ne fait pas de sens et reste l'apanage, précisément, du Tribunal fédéral. Le droit d'être entendu de l'appelant n'a donc pas été violé, la présidente n'étant pas tenue de prendre en compte les arguments invoqués dans le recours déposé par l'appelant au Tribunal fédéral.

Pour les mêmes motifs, le grief de la violation de la garantie de double instance cantonale est vain.

4.

4.1 L'appelant conteste que la situation juridique puisse être tenue pour claire du fait qu'un jugement a déjà été rendu en première instance, alors qu'il a nécessité une instruction complète. Il invoque que la situation juridique, pour être qualifiée de claire, doit l'être au moment de la résiliation du bail déjà. L'appelant réitère ensuite les arguments développés à l'intention du Tribunal fédéral contre la validation de la résiliation du bail, à savoir une violation de la maxime inquisitoire sociale et du droit d'être entendu, une violation des art. 261 al. 1 CO, 271 et 271a CO, ainsi que la durée insuffisante de la prolongation de bail.

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 (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 ; CACI 26 mars 2021/145 consid. 3.2.1).

L'application d'une procédure en protection dans les cas clairs permet d'obtenir rapidement une décision à deux conditions : l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire. A défaut, le tribunal déclare la demande irrecevable. Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux s'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. La preuve certaine doit être apportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Le cas clair est irrecevable si le défendeur soulève des objections ou exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent pas être immédiatement écartées et qui sont propres à ébranler la conviction du tribunal. Deuxièmement, 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 ou d'une jurisprudence éprouvée. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les réf. citées).

4.2.2 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (cf. ATF 141 III 262 consid. 3).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), présuppose toutefois que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément à l'art. 257d CO). Cela vaut pour tous les cas où un bail a pris fin en raison d'un congé signifié par le bailleur, y compris en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (TF 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 7). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à la question préjudicielle de la validité du congé (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et 3.3.1 ; ATF 142 III 515 consid. 2.2.4 *in fine* ; ATF 141 III 262 consid. 3.2 *in fine* ; TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1.1 ; TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1, RSPC 2022 p. 254). Ainsi, si la validité de la résiliation du bail est claire, le juge peut procéder (TF 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.3).

Afin que le but poursuivi par le législateur dans les procédures de protection contre les congés en droit du bail ne puisse pas être contourné par la procédure en cas clair, l'admission d'une telle requête doit être accordée uniquement lorsqu'il n'y a pas de doute sur le caractère complet de l'état de fait présenté et lorsque le congé qui est fondé sur ces faits paraît clairement légitime (TF 4A_609/2020 du 26 mars 2021 consid. 4, RSPC 2021 p. 447 ; TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.2 non publié *in* ATF 141 III 262 ; TF 4A_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.5).

Lorsqu'une décision, même non définitive, est déjà intervenue sur la question préalable de la validité du congé, le juge saisi d'une

requête d'expulsion en cas clair pourra se limiter à une brève motivation (TF 4A_127/2018 du 24 avril 2018 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral a par ailleurs rejeté l'argument selon lequel la situation juridique ne serait pas claire aussi longtemps que le recours formé contre la procédure cantonale validant le congé extraordinaire n'aurait pas été tranché, au motif qu'un jugement n'était pas même requis pour que la procédure de cas clair de l'art. 257 CPC trouve application (*ibidem*).

4.3 La décision attaquée retient qu'au terme d'une instruction complète conduite en application de la maxime inquisitoriale sociale destinée à protéger la partie réputée faible qu'est le locataire, la véracité du besoin propre invoqué par les bailleurs à l'appui du congé a été reconnue et la résiliation du bail a été jugée valable, une seule et unique prolongation du bail ayant été accordée. Elle fait également état de ce que l'appel dirigé contre cette décision a été rejeté comme manifestement infondé par la Cour de céans, laquelle a en outre rejeté la requête d'assistance judiciaire de l'appelant au motif, en substance, que la contestation du jugement ne serait pas le fait d'un plaideur raisonnable. Le premier juge a considéré qu'en se contentant d'exposer le caractère non définitif de l'arrêt cantonal dès lors que le Tribunal fédéral n'avait pas tranché la question, le locataire faisait valoir un élément à lui seul impropre à empêcher l'entrée en matière sur la requête d'expulsion.

4.4 Dans son jugement du 23 mars 2022, le Tribunal des baux a relevé que le congé donné à l'appelant était formellement valable. Le tribunal, en examinant ensuite si le congé en question pouvait être annulé, a considéré que le motif de celui-ci, à savoir le besoin des intimés d'habiter eux-mêmes le logement, était propre, sérieux, réel et actuel. Le tribunal a ensuite rejeté les autres griefs de l'appelant, soit le défaut d'urgence du besoin des bailleurs et l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Examinant enfin la possibilité d'une prolongation de bail, il a relevé que dans la mesure où il n'y avait pas à attendre de modification de la situation des parties à long terme, il convenait d'opter pour une prolongation unique plutôt que pour une première prolongation, dont l'échéance avait été fixée au 30 septembre 2022. Ce jugement a été

confirmé par la Cour d'appel civile le 19 janvier 2023, qui a déclaré l'appel manifestement mal fondé, après avoir rejeté le grief de violation du droit d'être entendu de l'appelant. La Cour de céans a considéré que les griefs du locataire ne reposaient que sur de pures suppositions, alors même qu'il lui appartenait de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi, ce qu'il avait échoué à démontrer. Elle a également confirmé l'appréciation des premiers juges quant à la véracité du besoin propre des bailleurs à l'origine de la résiliation du bail et a rejeté l'ensemble des griefs que l'appelant faisait valoir sous l'angle de l'art. 271a CO en considérant en substance que le motif du congé n'était pas mensonger et que les bailleurs faisaient valoir leurs droits de façon légitime. S'agissant de la durée de la prolongation, elle a été confirmée par les juges d'appel, qui se sont entièrement ralliés à l'appréciation des premiers juges à ce sujet. Il semble d'ailleurs que l'appelant n'a alors pas contesté le principe d'une prolongation unique du bail.

Au vu de la jurisprudence qui précède, dans le cadre d'une procédure d'expulsion en cas clair, le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, cette tâche s'imposant même en dehors du champ d'application de l'art. 257d CO (cf. consid. 4.2.2 *supra*). Or en l'espèce, le Tribunal des baux a rendu un jugement validant le congé donné au locataire, qui a été confirmé en appel. Le jugement du 23 mars 2022 est exécutoire, faute d'effet suspensif ayant été ordonné par le Tribunal fédéral ; il suffit donc à lui seul pour considérer le cas comme clair. Le congé donné à l'appelant ayant été jugé comme valable, et la prolongation du bail désormais échue, l'appelant n'a plus de droit à demeurer dans le logement et les intimés sont dès lors fondés à requérir son expulsion.

Le fait que ce jugement ne soit pas définitif car un recours au Tribunal fédéral est encore potentiellement ouvert ne modifie en rien cette appréciation. Comme déjà relevé, la validité du congé a été judiciairement admise par deux autorités successives, qui ont examiné dans ce contexte l'ensemble des arguments dont se prévaut l'appelant à l'encontre de

l'expulsion. Si les intimés devaient encore attendre que le Tribunal des baux instruisse et tranche la question de l'indemnité de plus-value, jugement qui serait susceptible d'appel, puis de recours au Tribunal fédéral - étant précisé que la question se poserait alors exactement dans les mêmes termes au vu de la procédure ordinaire applicable -, cela viderait de sa substance la procédure en cas clair dans une situation juridique pouvant d'autant plus être qualifiée de claire qu'une décision judiciaire a déjà confirmé la validité du congé.

Une concomitance des deux procédures - en matière de contestation de congé et d'expulsion - est admise de jurisprudence constante, si bien que ce qui vaut en l'absence d'un jugement sur la validité du congé vaut *a fortiori* lorsqu'un jugement a été rendu sur cette question. Lorsqu'une autorité est face à un congé extraordinaire, l'expulsion en cas clair peut être ordonnée même en l'absence d'un tel jugement, de sorte que la situation juridique dans le cadre d'une procédure de congé ordinaire validé par une autorité, confirmé en appel, ne saurait être qualifiée autrement que - d'autant plus - claire.

L'appelant reproche à la présidente d'avoir invoqué à l'appui de son raisonnement l'arrêt TF 4A_127/2018 du 24 avril 2018 ; or cette affaire est différente de la cause ici jugée puisqu'il s'agissait d'une résiliation extraordinaire, faisant l'objet d'un recours par-devant le Tribunal fédéral d'ores et déjà pendant au moment où le bailleur a demandé l'expulsion du locataire par la voie du cas clair. En tout état de cause, même si la situation de l'arrêt précité est différente de celle débattue ici, la jurisprudence en question ne vient pas contredire les considérations qui précèdent, étant au demeurant relevé que le Tribunal fédéral a rejeté l'argument selon lequel la situation juridique ne serait pas claire aussi longtemps que le recours formé devant lui n'avait pas été tranché, précisément au motif qu'un jugement n'était pas même requis pour que la procédure en cas clair de l'art. 257 CPC s'applique.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et la décision confirmée.

5.2 Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'070 fr., qui se composent de 720 fr. d'émolument forfaitaire et de 350 fr. de frais pour la requête d'exécution anticipée (art. 30 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe sur l'appel par 720 fr. et à la charge des intimés par 350 fr., vu le rejet de ladite requête (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires mis à la charge de l'appelant sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat vu l'assistance judiciaire accordée.

5.3

5.3.1 Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré. Le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

5.3.2 Le conseil d'office de l'appelante a indiqué dans sa liste des opérations du 26 décembre 2023 avoir consacré 11 heures et 35 minutes au dossier. Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, ce décompte peut être admis sous réserve des 15 minutes comptabilisées pour la confection d'un bordereau dans la mesure où il s'agit d'un pur travail de secrétariat (Juge délégué CACI 2 octobre 2017/437 consid. 7.1 ; CACI 29 juin 2017/277 consid. 4.3 et les références citées).

Il s'ensuit qu'au tarif horaire 180 fr., l'indemnité d'office de Me Laura Emonet pour les opérations de la procédure d'appel doit être fixée à 2'054 fr. 30 (11 h 20 x 180 fr.), montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 %, par 40 fr. 80 (art. 3bis RAJ) et la TVA sur le tout par 160 fr. 20, soit 2'241 fr. au total.

5.4 Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office mis provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a du Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois [CDP] ; BLV 121.02]).

5.5 L'appelant versera en outre de pleins dépens aux intimés, créanciers solidaires, qu'il convient d'arrêter, au vu des écritures et de la nature de la cause, à 3'000 fr. (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'070 fr. (mille septante francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat, par 720 fr. (sept cent vingt francs), pour l'appelant S._____ et mis à la charge des intimés A.D._____ et B.D._____, par 350 fr. (trois cent cinquante francs).
- IV.** L'indemnité d'office de Me Laura Emonet, conseil d'office de l'appelant S._____, est arrêtée à 2'241 fr. (deux mille deux cent quarante-et-un francs), TVA et débours compris.

V. S._____, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, est tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité versée à son conseil d'office, laissés provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire.

VI. L'appelant S._____ doit verser aux intimés A.D._____ et B.D._____, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. 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 Laura Emonet (pour S._____),
- Me Jean-Christophe a Marca (pour A.D._____ et B.D._____),

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 :