

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 janvier 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Giroud  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO; 53 al.1, 257 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par , à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 28 novembre 2011 par le Juge de paix du district de Morges dans la cause divisant la partie appelante d'avec **R.**\_\_\_\_\_ et **N.**\_\_\_\_\_, à Apples, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 novembre 2011, le Juge de paix du district de Morges a écarté la requête déposée le 5 octobre 2011 par J.\_\_\_\_\_, tendant à faire prononcer l'expulsion de R.\_\_\_\_\_ et de R.\_\_\_\_\_ (I), annulé l'audience fixée le jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2011 à quatorze heures trente à Morges (II), arrêté à 200 fr. les frais judiciaires compensés par l'avance de frais de la partie bailleusesse (III) et dit qu'il n'est pas alloué de dépens (IV).

En droit, le premier juge, statuant au regard des art. 257d, 266I et 266n CO (Code des obligations du 30 mars 2011; RS 220) et 252 ss CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), a considéré que la partie bailleusesse ne pouvait solliciter la protection des cas clairs, vu la contestation par la partie locataire de la validité de la résiliation du bail et les pièces produites établissant que la première avait accepté une résiliation de bail postérieure à la mise en demeure extraordinaire, et que, les conditions d'une application exclusive de la procédure sommaire n'étant plus réunies, les locataires ayant saisi la commission de conciliation d'une demande de prolongation de bail, la requête d'expulsion devait être déclarée irrecevable.

**B.** Par acte du 9 décembre 2011, accompagné de diverses pièces, les bailleurs ont fait appel contre cette ordonnance et conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'expulsion des locataires ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets soit prononcée et à ce que les mesures d'exécution nécessaires, conformément à l'art. 236 CPC, et de ce fait l'exécution directe selon l'art. 337 CPC, soient ordonnées; subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de l'ordonnance attaquée, la cause étant renvoyée à un nouveau juge de première instance.

Dans le délai imparti, les intimés ont répondu qu'ils ne quitteraient pas les lieux avant fin mars 2012, date pour laquelle ils avaient eux-mêmes résilié le bail.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance querellée, complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrat du 11 mars 2010, J.\_\_\_\_\_, représentés par [...], ont loué à R.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces et demie en duplex, sis aux premier et deuxième étages de l'immeuble [...] à [...], avec cave et terrasse, pour un loyer mensuel de 2'500 fr. net, plus 300 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, payable trimestriellement à l'avance, soit 8'400 fr., mais recevable à bien plaisir par mois d'avance en cas de paiement ponctuel uniquement. Le bail a débuté le 15 mars 2010 pour se terminer initialement le 31 mars 2011 à midi, étant convenu qu'il se renouvellerait aux mêmes conditions de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation de trois mois.

2. Par lettre recommandée du 15 juin 2011, Gestimmob a mis en demeure R.\_\_\_\_\_ de verser la somme de 5'600 fr., représentant les arriérés de loyer de l'appartement pour les mois de mai et juin 2011. Cette lettre comportait la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d al. 1 et 2 CO. Une mise en demeure identique a été adressée le 15 juin 2011 à N.\_\_\_\_\_. Les locataires en ont accusé réception le 16 juin 2011.

3. Par avis recommandé du 25 août 2011, constatant que l'arriéré de loyer demeurait impayé, J.\_\_\_\_\_, représentés par l'agent d'affaires Thierry Zumbach, ont notifié aux parties locataires la résiliation de leur bail pour le 10 septembre 2011.

4. Par courrier recommandé adressé le 26 septembre 2011 à la Préfecture du district de Morges, R.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont requis la prolongation de leur bail jusqu'à fin mars 2012. Ils joignaient à leur

requête huit récépissés postaux attestant du versement des loyers de janvier à août 2011.

5. Par requête du 4 octobre 2011, J.\_\_\_\_\_ ont requis de la Justice de paix du district de Morges l'expulsion des locataires de l'objet en cause ainsi que de tous tiers occupants et de tous objets, en se fondant sur l'art. 257 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), relatif à la protection en cas clair.

Le 11 octobre 2011, le juge de paix a accusé réception de la requête des bailleurs, les priant de faire, dans un délai échéant le 31 octobre 2011, un dépôt de 200 fr. à titre d'avance de frais pour la procédure engagée.

Par communication du 18 octobre 2011, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a transmis au juge de paix du district de Morges la requête des locataires du 4 octobre 2011, lui faisant savoir qu'elle n'entendait pas examiner la demande de prolongation du contrat de bail avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Le 4 octobre 2011, les requérants ont fait l'avance de frais de 200 fr. requise par le juge de paix.

Par acte du 28 octobre 2011, le juge de paix a cité les parties à comparaître à une audience en procédure sommaire du jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2011 et imparti aux intimés un délai à l'audience pour indiquer leurs moyens de preuve, en se référant aux art. 168 et 254 CPC.

Par courrier à la justice de paix du 2 novembre 2011, posté le lendemain, les intimés ont demandé l'annulation de l'audience du 1<sup>er</sup> décembre 2011. A l'appui de leur requête, ils ont produit deux lettres en allemand, des 11 et 12 juin 2011, par lesquelles ils résiliaient leur bail pour fin mars 2012, divers justificatifs du paiement des loyers des mois de janvier à octobre 2011 (du 4 janvier pour janvier, du 8 février pour février, du 3 mars pour mars, du 5 mai pour avril, du 21 juin pour mai, du 27 août

pour juin, du 7 septembre pour juillet, du 15 septembre pour août, du 1<sup>er</sup> octobre pour septembre et du 10 octobre pour octobre) ainsi qu'une lettre de Gestimmob Sàrl du 6 juillet 2011, qui accusait réception de leur résiliation pour le 31 mars 2012, les informait que celle-ci avait été acceptée pour ce terme et les avisait qu'un gérant technique de la régie procéderait le 20 juillet 2011 à un pré-constat de l'appartement en vue de sa relocation.

Le 29 novembre 2011, la justice de paix a transmis à la Préfecture du district de Morges l'ordonnance entreprise.

Par courrier recommandé du 1<sup>er</sup> décembre 2011, les requérants se sont plaints au juge de paix d'une violation du droit d'être entendu. Ils ont rappelé qu'ils avaient déposé le 4 octobre 2011 une requête d'expulsion en sollicitant la protection en cas clair, qu'ils avaient fait l'avance de frais requise dans le délai imparti et qu'une ordonnance d'irrecevabilité avait été rendue le 28 novembre 2011, laquelle mentionnait une détermination des intimés dont ils n'avaient pas eu connaissance, alors qu'une audience d'expulsion avait été fixée par citation du 28 octobre 2011 au 1<sup>er</sup> décembre 2011, laquelle avait été annulée directement dans l'ordonnance querellée. Ils ont en conséquence demandé qu'une nouvelle audience soit fixée, faute de quoi ils recourraient contre l'ordonnance en cause.

Par lettre du 2 décembre 2011, le Juge de paix du district de Morges a répondu aux requérants qu'il n'avait pas invité la partie locataire à se déterminer, mais que celle-ci lui avait écrit spontanément, de même qu'il avait reçu un courrier de la commission de conciliation du 18 octobre 2011 l'informant du dépôt d'une demande de prolongation. Il rappelait ensuite que le CPC ne prévoyait pas que la décision d'irrecevabilité soit rendue suite à une audience, pas plus qu'il n'obligeait le juge à recueillir les déterminations des parties avant de statuer, et que, lorsque le juge arrivait à la conclusion que la demande était irrecevable, il rendait une décision d'irrecevabilité, le litige demeurant entier. Il relevait en outre que la décision était valablement rendue par envoi ou par remise du dispositif

à l'audience et que la partie requérante bénéficiait d'un délai d'un mois pour rouvrir son action, sans que cela n'interrompe le lien d'instance.

### **En droit :**

**1. 1.1** L'ordonnance entreprise a été communiquée le 28 novembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC du 19 décembre 2008 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

**1.2** Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum 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 (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; ATF 136 III 196 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). Le *dies a quo* de ce délai - dans l'optique du calcul de la valeur litigieuse - est la date de la décision cantonale. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 c. 1.1). Ces principes sont applicables en matière d'expulsion du locataire pour non paiement du loyer selon l'art. 257d CO (JT 2011 III 83; TF 4A\_551/2009 du 6.10.2010, in CdB 2011 p. 18). En l'espèce, le loyer mensuel s'élevant à 2'800 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.3** Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours.

Le présent appel, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt, est recevable à la forme.

**2.**           **2.1** L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399 p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance a été complété sur la base des pièces au dossier.

**2.2** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. Ainsi, celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit.

**3.**           **3.1** Comme ils l'avaient fait dans leur requête d'expulsion, les appelants se prévalent du "cas clair" de l'art. 257 CPC. Ils s'en prennent à la constatation "manifestement inexacte" de l'ordonnance selon laquelle les intimés auraient eux-mêmes signifié la résiliation du bail

postérieurement à leur propre mise en demeure, alors qu'elle lui est antérieure. Ils soutiennent que de toute manière rien ne les empêchait de poursuivre la procédure d'expulsion sur la base de l'art. 257d CO, s'agissant d'un congé extraordinaire. A cela s'ajoute, selon eux, que la saisine de la Commission de conciliation par les intimés pour requérir une prolongation de bail était tardive, sans compter qu'aucune prolongation n'était possible. Ils concluent principalement à la réforme de l'ordonnance attaquée, en ce sens que l'expulsion des locataires est ordonnée. Ils invoquent en outre une violation de leur droit d'être entendu, reprochant au premier juge d'avoir, dans un premier temps, fixé une audience au 1<sup>er</sup> décembre 2011, de l'avoir annulée la veille de cette date et d'avoir écarté leur requête en se référant à des pièces du dossier qui leur étaient inconnues, notamment la réponse des intimés, les privant ainsi de leur "droit de répliquer" et de produire des pièces. Ils concluent subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance.

**3.2** Selon l'art. 253 CPC, lorsque la requête (introduite en procédure sommaire) ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. Le tribunal dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation et décide s'il veut mener une procédure orale ou une procédure écrite. S'il choisit la procédure orale, le tribunal convoque les parties et donne l'occasion à la partie intimée de produire ses pièces et de s'exprimer, puis il rend sa décision. Si la difficulté ou l'importance de la cause le justifie, le tribunal invite l'intimé à s'exprimer par écrit et lui impartit un bref délai à cette fin. En présence d'une telle réponse écrite, le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces (art. 256 al. 1 CPC). La renonciation aux débats ne se justifie que lorsque l'occasion a été donnée à la partie intimée de prendre position par écrit sur la requête et que des débats se révèlent superflus, compte tenu des éléments au dossier. Il convient par ailleurs que les parties aient été informées à l'avance de la décision de renoncer aux débats, de telle manière qu'elles puissent déposer d'éventuels titres supplémentaires et compléter leurs allégués. Elles doivent disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur tout document ou prise de position versé au dossier. En particulier, la

réponse de la partie intimée doit être transmise à la partie requérante, laquelle a la possibilité de prendre position sur les arguments de la partie intimée en vertu de son droit de réplique (Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, p. 171; Bohnet, CPC commenté, n. 2 et 3 ad art. 256 et n. 9 ad art. 253 CPC).

**3.3** En l'espèce, le juge de paix a d'emblée opté pour la procédure orale, puisqu'à réception de l'avance de frais versée par la partie requérante, il a, par acte du 28 octobre 2011, appointé une audience au 1<sup>er</sup> décembre 2011 à laquelle il a cité à comparaître les parties. Il a en outre fixé aux intimés un délai à l'audience pour indiquer leurs moyens de preuve, en se référant aux art. 168 et 254 CPC. Suite à cette citation, les intimés ont répondu, par courrier du 2 novembre 2011 (posté le lendemain), en demandant "l'annulation de l'audience du 1<sup>er</sup> décembre 2011" et en produisant notamment deux lettres, des 11 juin 2011 et 12 juin 2011, par lesquelles ils résiliaient leur bail pour fin mars 2012, un courrier de la Régie immobilière Gestimmob du 6 juillet 2011 accusant réception de leur résiliation, les informant que celle-ci était acceptée pour le terme de fin mars 2012 et les avisant qu'un pré-constat aurait lieu le 20 juillet 2011 dans leur appartement, ainsi que divers justificatifs de paiement des loyers de janvier à octobre 2011. Apparemment, ni ce courrier ni les pièces qui l'accompagnaient n'ont été portés à la connaissance des requérants. Il ne s'est ensuite plus rien passé jusqu'à l'envoi par pli du 29 novembre 2011 de l'ordonnance querellée aux parties, pour notification, ainsi qu'à la préfecture de Morges, pour information. Dite ordonnance, sous chiffre II de son dispositif, mentionnait que l'audience fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2011 à 14 heures 30 était annulée.

**3.4** Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé - savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant de l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC, p. 144) - et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC, p. 144).

En l'espèce, on se trouve en présence d'une violation manifeste du droit d'être entendu de la partie requérante, qui n'a pas reçu communication de la réponse écrite de la partie intimée ni des pièces qu'elle a produites. Comme le relèvent à juste titre les appelants, ils n'ont ainsi pu faire valoir leurs éventuels moyens et objections devant le premier juge, lors de l'audience prévue devant ce magistrat, pour étayer leur position quant au cas clair qu'ils invoquaient et quant au bien-fondé de leur requête. En particulier, les pièces produites par les intimés démontrent que, contrairement à ce que retient l'ordonnance attaquée, ils avaient eux-mêmes résilié leur bail avant la mise en demeure dont ils ont été l'objet de la part des bailleurs, ce qui n'a aucune incidence sur une résiliation extraordinaire signifiée ultérieurement par le bailleur en cas de demeure du locataire, pour autant que les conditions d'une telle résiliation soient remplies (Higli, Zürcher Kommentar, n. 45 ss ad art. 257d CO, p. 265). Certes, la lettre de la régie du 6 juillet 2011 acceptant la résiliation du bail telle que signifiée par les locataires pour le 31 mars 2012 pourrait de prime abord faire apparaître la situation comme ne relevant pas du "cas clair". Toutefois, au moment de cette acceptation, le délai comminatoire fixé aux locataires n'avait pas encore expiré et les conditions d'une résiliation extraordinaire n'étaient pas réunies. En outre, comme il ressort des pièces produites par les locataires en annexe à leur courrier précité, l'arriéré des loyers pour les mois de mai et juin 2011 réclamé dans la mise en demeure du 15 juin 2011 n'a pas été réglé entièrement durant le délai comminatoire de trente jours imparti par la régie immobilière dans sa mise en demeure précitée, adressée aux deux époux séparément. La résiliation extraordinaire du bail telle que signifiée aux locataires par lettre recommandée du 25 août 2011 pour le 30 septembre 2011, soit à l'expiration du délai comminatoire de trente jours, apparaît donc formellement correcte et matériellement bien fondée.

Quant à la demande de prolongation de bail adressée le 26 septembre 2011 par les locataires à la Commission de conciliation compétente, lesquels se prévalaient du fait que leurs retards de loyer étaient réglés, elle ne change rien à la situation juridique résultant de la

résiliation extraordinaire du bail par les bailleurs, dès lors qu'aucune prolongation n'est possible en cas de demeure du locataire (art. 2721 al. 1 let. a CO; Higli, Zürcher Kommentar, n. 59 ad art. 257d CO, p. 273). Au reste, ladite Commission a sursis à l'examen de cette demande jusqu'à droit connu dans la procédure d'expulsion.

**3.5** Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (Hohl, Procédure civile II, 2<sup>e</sup> éd., n. 1454, p. 263 ; Colombini, note in JT 2011 III 85 n° 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure en cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies (Bohnet, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in Revue jurassienne de jurisprudence 2008, pp. 285 ss ; Lüscher/Hofmann, Le Code de procédure civile, Berne 2009, p. 165 ; Meier, op. cit., pp. 373 et 378 ; Bisang, Neue Zivilprozessordnung : Neuerungen im Schlichtungsverfahren bzw. Mietprozess unter besonderer Berücksichtigung der Ausweisung – Nouveau code de procédure de conciliation resp. procédure en matière de bail en tenant particulièrement compte de l'expulsion, in MietRecht Aktuell 3/2010, p. 110 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit., nn. 54-56, pp. 357-358). Si les conditions de l'expulsion sont remplies, le juge donne l'ordre au locataire d'évacuer les lieux. Si le locataire conteste la résiliation du bail et rend vraisemblables ses allégations, le tribunal n'entrera pas en matière. Le bailleur devra alors ouvrir devant le tribunal compétent une action en expulsion selon la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC (Hohl, loc. cit., p. 263).

La protection dans des cas clairs est soumise aux conditions suivantes (cf. Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6959; Sutter-Somm/Lötscher, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, p. 1468 ss) :

- les faits ne sont pas litigieux. Si le défendeur conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs peut plus difficilement être accordée. Pour le défendeur, il

suffit de démontrer la vraisemblance des objections; des allégations dénuées de fondement ne sauraient toutefois faire obstacle à un procès rapide. De plus, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes,

- les faits sont susceptibles d'être immédiatement prouvés. En principe, la preuve est rapportée par titre (art. 254 al. 1 CPC). Toutefois, d'autres moyens de preuve sont recevables si leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 al. 2 let. a). Il faut que la preuve complète puisse être apportée avec ces moyens de preuve limités. Autrement dit, le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat,

- la situation juridique est claire. Tel est le cas lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 c. 3; CACI 8 juillet 2011/151).

En l'occurrence, les conditions de l'art. 257 CPC sont remplies, à savoir que l'état de fait est susceptible d'être d'immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire.

Le droit d'être entendu étant de nature formelle, sa violation implique l'annulation de la décision attaquée, sans égard à la question de savoir si son respect aurait conduit à une autre décision. En l'espèce cependant, l'appel pouvant être admis, les appelants ne sont pas susceptibles de se plaindre d'une violation du droit d'être entendu. En conséquence, l'ordonnance doit être réformée dans le sens d'une admission de la requête, comme le demandent les appelants, avec renvoi au juge de paix afin qu'il fixe aux locataires un délai pour quitter les locaux en cause.

**4.** En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée.

Vu l'effet suspensif conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au juge de paix, afin qu'il fixe aux locataires un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à [...], une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

**5.** Les intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), doivent être chargés des dépens de première instance, qu'il convient de fixer à 985 francs. Ils supporteront en outre les frais de deuxième instance par 400 fr. (art. 69 par renvoi de l'art. 62 al. 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]).

Obtenant gain de cause, les appelants, qui ont procédé devant l'instance d'appel avec l'assistance d'un représentant professionnel au sens de l'art. 68 CPC, ont droit à l'allocation de dépens, arrêtés à 870 francs.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est admis.

**II.** L'ordonnance est réformée comme il suit :

I.- ordonne à R. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...], à [...] (appartement de 4,5 pièces aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages + cave et terrasse) dans le délai qui leur sera imparti par le Juge de paix du district de Morges ;

II.- dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, ils y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. d CPC, étant précisé que :

a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix :

b) l'office pourra pénétrer dans les locaux objet de cette ordonnance même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée ;

III.- met les frais judiciaires, par 200 fr. (deux cents francs) à la charge des locataires, solidairement entre eux ;

IV.- dit que R. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à J. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 985 fr. (neuf cent huitante-cinq francs) à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais.

**III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Morges pour qu'il fixe à R. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un délai pour libérer les locaux qu'ils occupent conformément au chiffre II/I ci-dessus.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, par 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

**V.** Les intimés R. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants Christophe, Lise, J. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 870 fr. (huit cent septante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 janvier 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- M. Thierry Zumbach (pour J. \_\_\_\_\_),
- Mme R. \_\_\_\_\_ et M. N. \_\_\_\_\_.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Monsieur le Juge de paix du district de Morges.

Le greffier :