

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 août 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO, 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____, à Gland, et **Y.**_____, à Préverenges, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 mai 2011 par le Juge de paix du district de Nyon dans la cause divisant les appelants d'avec **I.**_____, à Nyon, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 27 mai 2011, le Juge de paix du district de Nyon a ordonné à X._____ et à Y._____ de quitter et de rendre libres, pour le lundi 27 juin 2011 à midi, les locaux commerciaux sis [...] à Gland, au 1^{er} étage, d'une surface de 117 m² (I), dit qu'à défaut d'exécution dans le délai fixé, l'ordonnance d'expulsion vaut ordonnance d'exécution forcée directe au sens de l'art. 337 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) (II), dit qu'ordre est donné à l'huissier de paix de procéder à l'expulsion sur simple réquisition d'I._____ (III), dit que l'huissier de paix pourra pénétrer dans les locaux objets 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 (IV), arrêté à 500 fr. les frais judiciaires et compensé ceux-ci avec l'avance de frais du bailleur (V), mis les frais à la charge des locataires (VI) et dit qu'en conséquence ceux-ci, solidairement entre eux, rembourseront au bailleur son avance de frais à concurrence de 500 fr. et lui verseront la somme de 400 fr. à titre de dépens, à titre de défraiement de son représentant professionnel (VII).

En droit, le premier juge a considéré que l'arriéré de loyer n'avait pas été versé dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), que l'on se trouvait en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC et que l'expulsion des locataires devait ainsi être prononcée en procédure sommaire.

B. Par mémoire du 29 juin 2011, X._____ et Y._____ ont fait appel de cette ordonnance, concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion, par voie de procédure sommaire, du 4 janvier 2011 est rejetée et que les résiliations des baux du 19 novembre 2010 sont nulles, et subsidiairement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion est rejetée et que les résiliations des baux sont annulées. A titre plus subsidiaire, les appelants concluent à l'annulation de

l'ordonnance et au renvoi de la cause à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de Nyon, pour statuer sur leur requête de conciliation du 15 décembre 2010.

Les appelants ont produit un bordereau de vingt-quatre pièces à l'appui de leur appel. Les pièces ayant un intérêt pour la résolution du litige figurent toutefois déjà au dossier de première instance.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

a) I._____, représenté par la régie [...], d'une part, et X._____ et Y._____, d'autre part, ont conclu, le 31 mai 2007, un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux, à savoir des bureaux, une cuisinette et des sanitaires, d'une surface de 117 m², au 1^{er} étage d'un immeuble sis [...], à Gland, pour une durée initiale de cinq ans à partir du 1^{er} juin 2007, renouvelable ensuite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation par l'une des parties donné et reçu au moins un an à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 2'410 fr., y compris 210 fr. d'acompte pour les frais accessoires, le contrat précisant que le loyer est payable par mois, d'avance.

Le 14 juin 2007, les parties ont également conclu un contrat de bail à loyer portant sur deux places de parc extérieures, pour un loyer mensuel de 100 fr., à partir du 1^{er} juin 2007. Le 26 mars 2008, les parties ont conclu un nouveau contrat portant sur une place de parc extérieure supplémentaire, à partir du 1^{er} avril 2008, le loyer s'élevant à 50 francs.

b) Par formule agréée datée du 25 avril 2008, le bailleur a notifié aux locataires une hausse de loyer des locaux commerciaux à partir du 1^{er} juillet 2008, celui-ci passant à 2'440 fr., y compris 210 fr. d'acompte pour les frais accessoires.

Par formule agréée datée du 20 mai 2010, le bailleur a notifié aux locataires une nouvelle hausse de loyer à partir du 1^{er} juillet 2010, celui-ci passant à 2'480 fr., y compris 210 fr. d'acompte pour les frais accessoires.

c) La régie [...] a établi des décomptes annuels concernant le loyer des locataires, l'un pour l'année 2008 et l'autre pour l'année 2009. Le premier décompte mentionne, au 1^{er} janvier 2008, un report de loyer de l'exercice précédent sous forme d'un solde de loyer dû de 2'200 fr. et, au 31 décembre 2008, un crédit de 60 francs. Le second mentionne une extourne de 60 fr. en cours d'année en faveur des locataires et un solde égal à zéro en fin d'exercice, seul étant porté au crédit des locataires un solde de chauffage, selon décompte du 1^{er} juillet 2009, de 311 fr. 15 qui leur a été remboursé.

Les locataires ont établi une liste de leurs versements au bailleur à partir du 7 décembre 2009, dont il ressort qu'ils auraient payé leur loyer de janvier 2010 le 7 décembre 2009, celui de février 2010 en janvier 2010, et ainsi de suite jusqu'en septembre 2010. A propos du loyer du mois de juillet 2010, qui a fait l'objet d'une notification de hausse le 20 mai 2010, les locataires s'en seraient acquittés le 28 juin 2010, mais sans répercuter la hausse sur leur versement.

d) Considérant que les loyers de septembre et d'octobre 2010, dus respectivement au 1^{er} septembre et au 1^{er} octobre 2010, n'avaient pas été acquittés, le bailleur a adressé une sommation, datée du 8 octobre 2010, aux locataires, que ceux-ci ont reçue respectivement les 11 et 15 octobre 2010, leur impartissant un ultime délai de trente jours pour régler les arriérés de loyer et de frais accessoires ainsi que les frais de rappel, par 5'000 fr., et les informant qu'à défaut, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

La sommation précise que pour la période courant de janvier à septembre 2009, les locataires ont effectué des versements à hauteur de

20'860 fr., soit 17'920 fr. de loyers et 2'940 fr. d'acomptes de frais accessoires, alors qu'ils devaient à leur bailleur la somme de 23'340 fr., soit 20'190 fr. de loyers et 3'150 fr. pour les frais accessoires, d'où un solde en faveur du bailleur de 2'480 fr., montant correspondant à un loyer mensuel. La sommation indique en outre que le loyer d'octobre 2010 n'a pas été acquitté.

Le 12 novembre 2010, soit dans le délai de trente jours imparti par le bailleur, les locataires lui ont versé un montant de 3'300 fr., lequel a été ventilé par 2'480 fr. sur l'arriéré de loyer du mois de septembre 2010 et par 770 fr. sur l'arriéré du mois d'octobre 2010 ; le solde de 50 fr. correspondait au loyer du mois de novembre 2010 d'une place de parc extérieure.

e) Le 21 novembre 2010, un commandement de payer n° [...] a été notifié au locataire Y. _____ à l'instance du bailleur, pour un montant de 190 fr., correspondant aux loyers de novembre et décembre 2010 pour une place de parc extérieure par 100 fr., à des frais de rappel de 40 fr. et à une indemnité au sens de l'art. 106 CO de 50 francs. Le même jour lui a été notifié un second commandement de payer, poursuite n° [...], portant sur un montant de 1'650 fr., à savoir des loyers impayés relatifs aux locaux commerciaux et à des places de parc extérieures par 1'200 fr., des frais de rappel de 150 fr. et une indemnité au sens de l'art. 106 CO de 300 francs.

f) Les contrats de bail ont été résiliés par le bailleur pour le 31 décembre 2010, sur la base de l'art. 257d CO. Les résiliations, datées du 19 novembre 2010 et figurant sur une formule agréée, ont été expédiées aux locataires le même jour pour notification.

g) Les 1^{er} et 2 décembre 2010, soit après l'échéance du délai de trente jours imparti par la sommation du 8 octobre 2010, les locataires ont versé au bailleur les montants suivants : 1'660 fr., 2'480 fr., deux fois 100 fr. et deux fois 50 francs. Ces montants ont été ventilés notamment

sur le solde de l'arriéré de loyer du mois d'octobre et sur le loyer de novembre 2010.

h) Le 15 décembre 2010, les locataires ont déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (Préfecture de Nyon), concluant principalement à ce qu'il soit prononcé que les résiliations de leurs baux sont nulles, subsidiairement que les résiliations sont inefficaces, plus subsidiairement que les résiliations sont annulées et plus subsidiairement encore que les baux sont prolongés jusqu'au 1^{er} janvier 2017. Ils ont conclu également à ce que les poursuites introduites contre Y. _____ soient annulées et radiées des registres.

Le 4 janvier 2011, le bailleur a déposé une requête d'expulsion en procédure sommaire auprès du Juge de paix du district de Nyon, concluant, avec suite de dépens, à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail pour locaux commerciaux et ses avenants ont été valablement résiliés, qu'ordre soit donné à X. _____ et à Y. _____ de libérer et de lui restituer sans délai les locaux qu'ils occupent, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0), sans préjudice d'une amende d'ordre de 5'000 fr. au plus, cas échéant d'une amende d'ordre de 1'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (art. 343 CPC), et que le Juge de paix soit autorisé à prescrire une mesure de contrainte telle que l'expulsion forcée, en s'assurant le concours d'un tiers habilité à requérir l'assistance de l'autorité compétente (art. 343 CPC).

Par courrier du 10 janvier 2011 de leur mandataire, les locataires ont informé le juge de paix saisi qu'ils s'opposaient à ce que la requête d'expulsion soit traitée sous la forme sommaire (protection des cas clairs) et exigé que l'expulsion soit traitée par le biais d'une procédure simplifiée.

Par courrier du 31 janvier 2011, l'autorité de conciliation a transmis au Juge de paix du district de Nyon la requête dont elle était saisie et rayé la cause du rôle.

En droit :

1. a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 27 mai 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyers et de solde de charges. Pour déterminer quelle voie de droit, 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 (JT 2003 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux s'élève, a compte de chauffage, d'eau chaude et d'autres frais accessoires compris, à 2'480 francs. L'appelant a conclu implicitement à pouvoir continuer à utiliser ses locaux, soit au maintien du bail. Celui-ci court jusqu'au 31 mai 2012 et se renouvelle ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu un an à l'avance. La valeur litigieuse est donc, eu égard aux principes énoncés ci-devant, supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel.

c) Le délai pour interjeter appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC), sauf lorsque la procédure sommaire a été appliquée, auquel cas le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC ; JT 2011 III 83).

En l'espèce, le bailleur avait requis l'application de la règle relative au cas clair (art. 257 CPC) et le premier juge a fait application de cette règle. La procédure de cas clair étant sommaire, le délai d'appel était de dix jours, contrairement à l'indication erronée figurant au pied de l'ordonnance, indiquant un délai d'appel de trente jours. Cela étant, il convient d'admettre, pendant la période transitoire entre l'ancien et le nouveau droit, que les appelants, même assistés d'un mandataire, pouvaient de bonne foi se fier à l'indication erronée des voies de droit, de sorte que leur appel, interjeté dans le délai de trente jours, n'est pas tardif (Colombini, note in JT 2011 III 85 n° 2 et réf.).

L'appel, interjeté en temps utile par des parties qui y ont intérêt, est ainsi recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 jouit d'un plein pouvoir d'examen (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Commentaire bâlois, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134 ; Hohl, op. cit., n. 2399, p. 435).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété sur la base des pièces au dossier de première instance. L'autorité d'appel est en mesure de statuer en réforme.

3. a) Dans un premier moyen, les appelants reprochent au premier juge d'être entré en matière sur la requête en annulation de congé suite au renvoi du dossier par la commission de conciliation compétente qu'ils avaient saisie. Ils font valoir que, contrairement à l'ancien art. 274g al. 3 CO, le CPC ne prévoit plus la transmission de la requête à l'autorité compétente en matière d'expulsion, dans la mesure où la requête d'expulsion devra en principe aussi être introduite devant l'autorité de conciliation.

b) Ce grief n'est pas fondé. En effet, si le bailleur décide de porter sa requête d'expulsion – notamment après la résiliation anticipée du bail pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO) – directement devant le juge de l'expulsion pour « cas clair » au sens de l'art. 257 CPC, possibilité qui lui est donnée par l'art. 5 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), il n'aura pas à la faire précéder du préalable de conciliation (art. 198 let. a CPC). Ce sera au juge saisi de décider si l'on est en présence d'un cas clair, au sens de cette disposition.

Depuis l'entrée en vigueur du CPC et l'abrogation de l'art. 274g al. 3 aCO, l'autorité de conciliation n'a plus à transmettre la cause au juge de l'expulsion ; elle devra cependant suspendre la procédure engagée devant elle jusqu'à droit connu sur la procédure d'expulsion pendante devant le juge de paix (cf. Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyer, Genève 2010, pp. 166 à 169 ; Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, in 16^e Séminaire de droit du bail, Zurich 2010, pp. 15-16 ; Colombini, op. cit., JT 2011 III 85 n° 4a). En l'espèce, la commission de conciliation a été saisie par une requête du 15 décembre 2010 et l'a transmise au juge de paix par lettre du 31 janvier 2011. On peut se demander si cette transmission était justifiée, dès lors que l'art. 274g al. 3 aCO avait été abrogé entre le dépôt de la requête et la transmission effective de celle-ci. Cette question peut toutefois être laissée ouverte dès lors que, d'une part, une éventuelle erreur n'est pas de nature à remettre

formellement en cause la décision attaquée, et que, d'autre part, si l'on admet que la procédure de cas clair s'applique, la procédure devant l'autorité de conciliation n'aurait de toute manière plus d'objet, la conciliation n'ayant pas lieu dans une telle procédure. Aussi, il conviendra bien plutôt d'examiner si les conditions du cas clair étaient en l'occurrence remplies (cf. ci-dessous c. 5) et si, le cas échéant, le premier juge pouvait faire droit aux conclusions de l'intimée (cf. ci-dessous c. 6).

4. a) Dans un deuxième moyen, les appelants se plaignent de constatations inexactes des faits. Ils reprochent au premier juge d'avoir retenu à deux reprises des dates inexactes et d'avoir considéré que le loyer du mois de juillet avait été versé le 23 juillet 2010 et celui du mois d'août 2010 le 3 septembre 2010. Ils soutiennent en effet que le loyer du mois de juillet a été versé le 28 juin 2010 et celui d'août le 23 juillet 2010.

b) Les inexactitudes de dates (2011 à la place de 2010) constituent de simples erreurs de plume, qui peuvent être corrigées aisément. Ainsi, la mise en demeure portait bien sur des arriérés de loyers pour la période du 1^{er} septembre au 31 octobre 2010 et le montant de 3'300 fr. a bien été versé le 12 novembre 2010.

Pour ce qui est des périodes de loyer sur lesquelles portaient les versements effectués par les locataires le 23 juillet et le 3 septembre 2010, la question peut être résolue en se référant aux pièces produites par les parties devant le premier juge.

Le décompte concernant le loyer des appelants au 31 décembre 2008 établi par la régie [...] mentionne un report de loyer de l'exercice précédent sous forme d'un solde de loyer dû de 2'200 fr. et un crédit de 60 fr. en fin d'exercice. Le décompte de la régie au 31 décembre 2009 mentionne une extourne de 60 fr. en cours d'année en faveur des appelants et un solde égal à zéro en fin d'exercice, seul étant porté au crédit des locataires un solde de chauffage. Il en découle que l'exercice 2010 a débuté alors que les compteurs étaient remis à zéro. Pour ce qui

est de l'année 2010, la mise en demeure du 8 octobre 2010 fait état de divers versements de janvier à septembre 2010, pour un montant total de 17'920 fr., laissant apparaître un solde en faveur du bailleur de 2'480 fr., auquel s'ajoutait le loyer d'octobre par 2'480 fr. qui était exigible.

Les appelants, de leur côté, ont établi, comme vu ci-dessus, une liste de leurs versements depuis le 7 décembre 2009. Cette pièce ne démontre d'aucune manière que le décompte de la régie du 8 octobre 2010 serait erroné. Il n'est au contraire pas vraisemblable que les appelants aient versé le loyer de janvier 2010 déjà en date du 7 décembre 2009 et c'est à juste titre que ce paiement a été imputé au loyer de décembre 2009. Il résulte de ce qui précède que dès le mois de juillet le nouveau montant du loyer a bien été versé par les locataires, mais qu'ils avaient alors un mois de retard dans les arriérés de loyer pour l'année en cours. C'est ainsi que, comme le retient le premier juge, le loyer du mois de juillet a été versé le 23 juillet 2010, celui du mois d'août le 3 septembre 2010, et que la mise en demeure du 8 octobre 2010 concernait bien les loyers de septembre et d'octobre 2010, tous deux étant exigibles, dès lors que le contrat de bail prévoyait que les loyers étaient payables d'avance.

Il n'y a dès lors pas de constatation inexacte des faits sur ce point et ce grief doit être rejeté.

5. a) Dans un troisième moyen, les appelants font valoir que la procédure pour cas clair est inapplicable, du seul fait qu'ils ont contesté les décomptes du bailleur et la validité du congé en saisissant l'autorité de conciliation. Ils soutiennent que le premier juge n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête introduite en procédure sommaire et que la cause aurait dû être traitée dans une procédure complète.

b) aa) A teneur de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire. La procédure du cas clair permet d'obtenir

rapidement une décision sur le fond. Les règles des art. 252 à 256 CPC sont applicables. Le juge ne peut refuser de se saisir lorsque les conditions en sont remplies.

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsque, s'il l'est, il est susceptible d'être immédiatement prouvé (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, in FF 2006 p. 6959 ; Bohnet, *Le droit du bail en procédure civile suisse*, op. cit., n. 42, p. 15 ; Meier, *Schweizerisches Zivilprozessrecht*, Zurich 2010, pp. 374-375), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (Sutter-Somm/Lötscher, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Zurich 2010, n. 5 ad art. 257 CPC ; Gösku, *DIKE Komm-ZPO*, Zurich 2011, n. 8 ad art. 257 CPC), d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus (Bohnet, *CPC commenté*, Bâle 2011, n. 11 ad art. 257 CPC ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, *Zivilprozessrecht*, Zurich 2008, n. 54, p. 357). Pour le défendeur, il suffit de démontrer la vraisemblance de ses 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 (Sutter-Somm/Lötscher, op. cit., n. 7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si le défendeur fait valoir des moyens – objections ou exceptions – qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée (Bohnet, *CPC commenté*, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC). 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. On considère par ailleurs que la situation juridique est claire 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).

bb) Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée (Hohl, op. cit., n. 1454, p. 263 ; Colombini, op. cit., JT 2011 III 85 n° 3), rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de 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).

Lorsque le locataire saisit parallèlement la commission de conciliation en contestation du congé, mais que les motifs invoqués à l'appui de la demande d'annulation du congé sont dénués de fondement, le juge de l'expulsion pourra faire application de l'art. 257 CPC (Meier, op. cit., pp. 373 ss ; Grolimund/Staehelin/Staehelin, op. cit., nn. 54-56, pp. 357-358). Certes, selon une partie de la doctrine, il n'y a pas cas clair lorsque la demande d'expulsion est déposée alors que, préalablement, le congé a été ou pourrait être contesté (en ce sens, Lachat, *Procédure civile en matière de baux à loyer*, pp. 168-169, qui réserve uniquement les demandes d'annulation de congé anticipé qui n'ont manifestement aucune chance de succès et consacrent un abus manifeste de procédure). Cette approche, trop restrictive, doit toutefois être rejetée. La seule contestation du congé devant l'autorité de conciliation ne saurait impliquer un examen plus restrictif de la notion de cas clair.

c) Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les conditions d'application de la procédure de cas clair étaient en l'occurrence réunies.

Les faits - à savoir le retard dans le paiement du loyer pour les mois de septembre et d'octobre 2010 - pouvaient être clairement établis sur la base des pièces du dossier, les appelants ne faisant d'ailleurs pas valoir d'autres moyens de preuve. Les objections présentées par les locataires, en relation avec la répartition de leurs versements des loyers pour chacun des mois de l'année courante, étaient dénuées de fondement (cf. ci-dessus c. 4. b). Pour ce qui est de la mise en demeure du 8 octobre 2010, elle portait sur les deux loyers exigibles des mois de septembre et d'octobre 2010, à savoir 2 x 2'480 fr. y compris les acomptes de chauffage. Il résulte en outre du dossier que les locataires ont effectué le 12 novembre 2010 un premier versement de 3'300 fr., dont 50 fr. correspondait au loyer pour une place de parc extérieure. Le solde, à savoir un montant de 3'250 fr., a été ventilé sur les arriérés de loyer des mois de septembre et octobre, sans toutefois couvrir le solde dû. Les locataires se trouvant de ce fait toujours en demeure, le bailleur leur a signifié, le 19 novembre 2010, la résiliation de leur bail pour le 31 décembre 2010. Les locataires ont certes encore effectué d'autres versements, mais ceux-ci sont intervenus hors du délai de trente jours fixé par la mise en demeure.

Il s'ensuit que la résiliation anticipée du bail fondée sur l'art. 257d CO était justifiée, les locataires se trouvant encore en demeure lorsqu'elle leur a été signifiée dans la mesure où ils ne s'étaient pas acquittés de l'intégralité du solde dû dans le délai comminatoire (cf. Lachat, Le bail à loyer, Genève 2011, chap. 27, ch. 2.3, p. 669), et que le cas était clair, au sens de l'art. 257 CPC.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

6. a) Dans un dernier moyen, les appelants font valoir qu'ils ont respecté leurs incombances en saisissant l'autorité de conciliation d'une requête le 15 décembre 2010, concluant à sa nullité, subsidiairement à son inefficacité, plus subsidiairement à son annulation, plus subsidiairement encore à la prolongation dudit bail, et reprennent dans leur appel les moyens développés dans cette requête. Ils allèguent ainsi s'être acquittés des arriérés de loyer dans le délai comminatoire et que l'intimé a adopté une attitude déloyale et contradictoire en résiliant leurs baux.

b) Les appelants ont certes contesté la validité de la résiliation du bail portant sur les locaux (ainsi que celui sur les places de parc extérieures, non concerné par la présente procédure) devant l'autorité de conciliation. Le premier juge s'est cependant prononcé à cet égard, en considérant qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé, qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire et que le congé était donc valable.

Se prévalant de leur propre décompte, dont on a vu qu'il était erroné (cf. ci-dessus c. 4. b), les appelants répètent qu'ils avaient payé l'intégralité de leurs loyers dus pour les neuf premiers mois de l'année 2010 lors de la mise en demeure qui leur a été adressée le 8 octobre 2010 et qu'ils ont ensuite versé, dans le délai comminatoire, un montant de 3'300 fr. couvrant le loyer d'octobre. Toutefois, une telle manière de voir est en contradiction avec les faits constatés tels qu'ils ressortent des pièces du dossier, de sorte qu'il n'y a pas lieu à annulation du congé. Il n'y a pas davantage de procédé contraire à la bonne foi ou d'attitude déloyale de la part du bailleur qui rendrait en l'espèce le congé annulable.

Par ailleurs, les appelants n'ont fait valoir aucun moyen tendant à démontrer que la résiliation du bail serait nulle ou inefficace. Admettant eux-mêmes que le congé leur a été donné sur la formule officielle, ils ne sauraient invoquer, comme ils le font pourtant dans leur mémoire d'appel, qu'il serait inefficace. Au demeurant, dans la mesure où le juge doit examiner d'office la question, on ne voit pas non plus de vice dans la procédure suivie par le bailleur qui rendrait le congé nul ou

inefficace (cf. Lachat, Le bail à loyer, op. cit., chap. 27, ch. 2.3.5, pp. 670 ss. et chap. 29, ch. 2.2, pp. 776 ss. et 2.7., pp. 728 ss.).

Rien ne s'opposait dès lors à ce que le premier juge considère, en procédure sommaire pour cas clair, le congé comme ayant été valablement donné et ordonne l'expulsion requise.

Mal fondé, le moyen doit être écarté.

7. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Vu l'effet suspensif légal conféré à l'appel (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe un nouveau délai aux locataires pour quitter les locaux qu'ils occupent.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 3 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est confirmée.

III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Nyon pour qu'il fixe à X. _____ et Y. _____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à Gland.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 200 fr. (deux cents francs) sont mis à la charge des appelants X. _____ et Y. _____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 août 2011

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 :

- Me Dominique-Anne Kirchhofer (pour X. _____ et Y. _____)
- M. Jean-Marc Decollogny (pour I. _____)

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), 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 :

- M. le Juge de paix du district de Nyon

Le greffier :