

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 février 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. Corpataux

Art. 257d CO et 257 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.B.**_____ **ET** **A.B.**_____, à Pully, locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 décembre 2011 par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause qui divise les appelants d'avec **I.**_____, à Rolle, **J.**_____, à Echandens, **K.**_____, à Echandens, et **L.**_____, à Gland, bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 décembre 2011, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron a ordonné à B.B._____ et A.B._____ de quitter et de rendre libres pour le lundi 9 janvier 2012, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis chemin [...], à 1009 Pully (appartement de trois pièces au rez-de-chaussée et cave, place de parc intérieure n° 23 et place de parc intérieure n° 4) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, B.B._____ et A.B._____ y seront contraints par la force, selon les règles prévues à l'art. 343 al. 1 let. c CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 271), étant précisé que l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier de paix ou de son remplaçant, sous la présidence du juge de paix, et que l'office 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 (II), arrêté les frais judiciaires à 450 fr. et compensé ceux-ci avec l'avance de frais des bailleurs (III), mis les frais judiciaires à la charge des locataires (IV) et dit qu'en conséquence, B.B._____ et A.B._____ rembourseront, solidairement, à I._____, J._____, K._____ et L._____ leur avance de frais à concurrence de 450 fr. et leur verseront, solidairement, la somme de 1'000 fr. à titre de dépens, soit à titre de défraiement de leur représentant professionnel (V).

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 les objections des locataires pouvaient être écartées d'emblée, que l'on se trouvait donc 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 19 décembre 2011, B.B._____ et A.B._____ ont fait appel de cette ordonnance, concluant, avec suite de dépens de première et deuxième instance, principalement à sa réforme en

ce sens que la requête des intimés du 4 octobre 2011 est rejetée et, subsidiairement, à son annulation.

Les appelants ont requis par ailleurs que l'effet suspensif soit accordé à leur appel ; par courrier du 30 décembre 2011, il a été constaté que cette requête était sans objet, l'effet suspensif étant accordé ex lege à l'appel (art. 315 al. 1 CPC).

Par courrier du 30 décembre 2011, les appelants ont été invités, par l'intermédiaire de leur mandataire, à effectuer, d'ici au 16 janvier 2012, un dépôt de 748 fr. à titre d'avance de frais pour le dépôt de l'appel. Par lettre du 16 janvier 2012, les appelants ont requis une prolongation de délai au 30 janvier 2012 pour effectuer l'avance de frais, ce qui leur a été accordé le 17 janvier 2012.

Par acte du 7 février 2012, les appelants ont requis une restitution de délai au sens de l'art. 148 CPC pour effectuer l'avance de frais ; ils ont fait valoir en substance qu'ils n'avaient pu procéder au versement de cette avance que le 31 janvier 2012. Les intimés se sont déterminés sur cette requête par courrier du 8 février 2012, concluant à son rejet. Par décision du 10 février 2012, la requête a été admise.

Les intimés n'ont pas été invités 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) B.B._____ et A.B._____, locataires, d'une part, et I._____, J._____, K._____ et L._____, bailleurs, représentés par la Régie [...], d'autre part, ont conclu le 23 septembre 2003 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin [...], à Pully, ainsi que sur une place de parc intérieure n° 23. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} octobre 2003 au 1^{er} octobre 2008, le bail se renouvelant

ensuite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins six mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 2'400 fr., y compris 150 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et 150 fr. pour la place de parc intérieure.

Le 25 novembre 2004, les parties ont conclu un second contrat de bail à loyer, portant sur une place de parc intérieure n° 4 ; le bail a été conclu pour une durée initiale de six mois, du 1^{er} décembre 2004 au 1^{er} avril 2005, le bail se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 150 francs.

Par formule officielle du 16 mai 2008, les bailleurs ont notifié aux locataires une hausse du loyer de leur appartement au 1^{er} juillet 2008, celui-ci passant à 2'376 fr., y compris 150 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

b) Faute de paiement de loyer dans le délai imparti par un avis comminatoire du 21 septembre 2010, les bailleurs ont, par formule officielle datée du 15 novembre 2010, résilié les baux des locataires (appartement et les deux places de parc intérieures) au 31 décembre 2010.

Par ordonnance du 28 juin 2011, le Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : le juge de paix) a refusé d'entrer en matière sur la requête tendant à l'expulsion des locataires déposée le 14 avril 2011 par les bailleurs. En substance, le juge de paix a estimé qu'il n'était pas exclu que les locataires puissent se prévaloir d'une violation des règles de la bonne foi par les bailleurs, dès lors que ceux-ci avaient sollicité leur expulsion alors que le plan de paiement convenu entre les parties était globalement respecté et que l'attitude des bailleurs pouvait laisser croire de bonne foi aux locataires qu'aucune procédure d'expulsion ne serait engagée aussi longtemps que les paiements convenus interviendraient.

c) Par courrier recommandé du 11 juillet 2011, les bailleurs ont fait savoir à leurs locataires que ces derniers leur devaient un montant de 15'659 fr. 05, soit 6 fr. pour le loyer de février 2011, 11'880 fr. pour les loyers impayés de mars à juillet 2011 et les intérêts y relatifs par 293 fr. 35, 1'547 fr. 70 en relation avec le décompte chauffage 2009/2010 et divers frais de régie et de poursuite par 1'932 francs ; les bailleurs leur ont imparti un délai de trente jours pour verser le montant de 15'659 fr. 05, en relevant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail pourrait être résilié.

Par courrier recommandé du même jour, les bailleurs ont fait savoir à leurs locataires que ceux-ci leur devaient un montant de 1'998 fr. 50 en lien avec la place de parc n° 23, soit 1'650 fr. pour des loyers impayés de septembre 2010 à juillet 2011 et les intérêts y relatifs par 98 fr. 50 ainsi que divers frais par 250 francs ; les bailleurs leur ont imparti un délai de trente jours pour verser le montant de 1'998 fr. 50, en relevant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail pourrait être résilié.

Par courrier recommandé du même jour, les bailleurs ont fait savoir à leurs locataires que ceux-ci leur devaient en outre un montant de 1'988 fr. 50 en lien avec la place de parc n° 4, soit 1'650 fr. pour des loyers impayés de septembre 2010 à juillet 2011 et les intérêts y relatifs par 98 fr. 50 ainsi que divers frais par 240 francs ; les bailleurs leur ont imparti un délai de trente jours pour verser le montant de 1'988 fr. 50, en relevant qu'à défaut de paiement dans ce délai, le bail pourrait être résilié.

d) Par formule officielle du 15 août 2011, les bailleurs ont résilié le bail portant sur l'appartement de 3 pièces au 30 septembre 2011. Par formule officielle du même jour, les bailleurs ont résilié en outre les baux relatifs aux places de parc intérieures n° 4 et 23, également au 30 septembre 2011.

A titre de motivation, il est fait état dans les formules officielles qu'il s'agit de congés fondés sur l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement de loyer, qui font suite aux avis comminatoires du 11 juillet 2011.

e) Par courrier du 16 août 2011, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la commission de conciliation), concluant implicitement à l'annulation de la résiliation de leurs baux. Admettant expressément avoir accusé un retard de quelques mois dans le paiement de leur loyer, les locataires ont fait valoir en substance qu'ils avaient rencontré des difficultés financières en raison notamment d'un licenciement et que la régie avait toujours été conciliante, allant jusqu'à mettre en place un calendrier pour le paiement échelonné des arriérés de loyer. Les locataires ont indiqué ne pas comprendre l'attitude des bailleurs, qui s'étaient toujours montrés conciliants et retournaient subitement leur veste, alors même que les arriérés faisaient l'objet de petits remboursements mensuels. Les locataires ont relevé par ailleurs qu'une procédure d'expulsion avait été initiée par les bailleurs par le passé, mais que leur requête avait été rejetée par le juge de paix saisi.

f) Par requête du 4 octobre 2011, les bailleurs ont à nouveau saisi le juge de paix, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné à B.B._____ et A.B._____ de libérer immédiatement, ou dans l'ultime délai qui pourrait être imparti par le juge, l'appartement de 3 pièces, lot n° 3 au rez-de-chaussée, plus une cave, sis chemin [...], à Pully, ainsi que les places de parc intérieures n° 23 et 4 sises à la même adresse (II), et à ce que soient fixées les opérations d'exécution forcée pour le cas où les intimés ne s'exécuteraient pas.

Par courrier du 6 octobre 2011, le Président de la commission de conciliation a informé le juge de paix que la commission n'entendait pas examiner la requête en annulation de congé avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Une audience a eu lieu le 18 novembre 2011 devant le juge de paix saisi ; les intimés ont conclu au rejet de la requête.

En droit :

1. a) L'ordonnance attaquée a été rendue le 8 décembre 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 2011 III 83 et les réf. citées).

En l'espèce, le loyer mensuel des locaux litigieux s'élève, a compte de frais accessoires et places de parc compris, à 2'676 francs. L'appelant a conclu implicitement à pouvoir continuer à utiliser ses locaux, soit au maintien du bail. Celui-ci court jusqu'au 1^{er} octobre 2013 et se renouvelle ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu six mois 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 a 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 (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours.

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

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge. Ainsi, 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, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). 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 (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée, complété sur la base des pièces au dossier de première instance, est suffisant pour permettre à la cour de céans de statuer sur le fond.

3. a) Dans un premier moyen, les appelants font valoir que leurs baux ont déjà été résiliés par formule officielle du 15 novembre 2010 pour le 31 décembre 2010 et que le juge de paix saisi par les intimés d'une requête d'expulsion n'a pas statué sur la validité de ces résiliations dans la mesure où il s'est contenté de leur refuser la protection pour cas clairs. Les appelants en déduisent que les résiliations du 15 novembre 2010 n'ont pas été annulées par le juge de paix, de sorte que les intimés étaient toujours liés par ces résiliations « qu'ils ne pouvaient pas simplement

balayer en notifiant purement et simplement de nouvelles mises en demeure ». Aussi, selon les appelants, les mises en demeure du 11 juillet 2011 ne pouvaient déployer aucun effet et les résiliations de bail du 15 août 2011 étaient nulles et non avenues.

b) Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 2 CO).

Selon la doctrine, un congé réitéré par précaution, pour le cas où une précédente résiliation ne devait pas être efficace, est valable. Dans ce cas de figure, la seconde résiliation ne dépend pas, d'une part, de la survenance d'un événement futur et incertain, si bien qu'elle ne provoque aucune situation juridique incertaine. D'autre part, une insécurité juridique passagère (notamment sur le moment précis de la fin du bail) se justifie vu les intérêts de celui qui résilie ; il veut en tous les cas mettre fin au bail et dispose à cet égard d'un motif suffisant (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Zurich 2011, n. 8b ad Rem. prélim. ad art. 266-266o CO). Dans une telle hypothèse, soit le premier congé est valable et le second n'a aucun effet, soit la première résiliation est nulle ou annulée et le second congé correspond en réalité à un nouveau congé (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 643 ; Higi, in Zürcher Kommentar, Zurich 1995, n. 10 ad Rem. prélim. ad art. 266-266o CO).

Lorsqu'une seconde résiliation intervient, qui est fondée sur des circonstances nouvelles – ici un défaut de paiement pour une autre période que celle visée par la première résiliation –, elle vise la création d'une nouvelle situation juridique, d'un autre genre, soit la fin des rapports

contractuels à une date ultérieure. Sa validité doit être examinée à la lumière des circonstances au moment où elle est intervenue (ATF 131 III 33, JT 2005 I 255 c. 3.6). Ainsi, lorsqu'un premier congé anticipé pour retard dans le paiement du loyer risque d'être annulé parce que signifié alors que le locataire a rattrapé l'arriéré de loyer un jour seulement après l'expiration du délai comminatoire, le bailleur peut, en cours de procédure, notifier un second congé anticipé, toujours fondé sur l'art. 257d al. 2 CO, en se prévalant d'un nouveau retard de loyer accumulé depuis lors par le locataire (Lachat, op. cit., p. 749).

c) En l'espèce, un premier congé a été notifié le 15 novembre 2010, fondé sur l'art. 257d al. 2 CO. Par ordonnance du 28 juin 2011, le Juge de paix a refusé d'entrer en matière et d'accorder la protection des cas clairs, considérant que les bailleurs avaient accepté un plan de remboursement et que, même si les derniers versements étaient postérieurs de quelques jours à l'échéance du second terme du plan de paiement, il n'était pas exclu que les locataires puissent se prévaloir d'une violation des règles de la bonne foi. Même si le juge de paix ne s'était ainsi pas prononcé définitivement sur la validité de ce premier congé, cela n'empêchait pas les bailleurs, au vu de la doctrine et de la jurisprudence susmentionnées, de signifier un nouveau congé en se prévalant d'un nouveau retard accumulé par la suite par les appelants.

Il en découle que le moyen des appelants est infondé et qu'il doit être rejeté.

4. a) Dans un second moyen, les appelants contestent l'application de la procédure des cas clairs de l'art. 257 CPC au présent litige, au motif qu'il existerait un doute sur la validité des résiliations du 15 août 2011.

b) 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, notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces, d'autres moyens de preuve (audition de témoins amenés directement par les parties ou brève vision locale) n'étant cependant pas exclus. 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. 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. 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 (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées).

Si l'expulsion pour défaut de paiement de loyer au sens de l'art. 257d CO relève en principe de la procédure simplifiée, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé selon la procédure de cas clair lorsque les conditions légales en sont remplies. 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. 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. 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. 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 (sur le tout : JT 2011 III 146 c. 5b/aa et les réf. citées ; également Bohnet, Expulsion par la voie du cas clair (5A_645/2011), Newsletter bail.ch février 2012).

c) En l'espèce, les éléments de fait nécessaires à l'examen de la question dont était saisi le juge de paix étaient tout à fait clairs. Il s'agissait de déterminer si la procédure de mise en demeure avait bien été respectée dans ses exigences de forme et s'il subsistait bien un arriéré de loyer. Ces questions pouvaient être résolues facilement sur la base des pièces produites. On relèvera d'ailleurs que les appelants ne soutiennent pas avoir versé l'entier de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire qui leur avait été imparti. Au contraire, s'ils déclarent faire preuve de bonne volonté, ils admettent dans leur appel que l'arriéré de loyer est toujours d'actualité. Quant aux moyens développés par les appelants dans leur requête de conciliation du 16 août 2011, ils étaient manifestement dénués de toute chance de succès. Il en découle que c'est à bon escient que le premier juge a considéré que les conditions d'application de la procédure pour cas clair au sens de l'art. 257 CPC, qui fonde sa compétence (cf. art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02]), étaient réalisées.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

5. En conclusion, 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 libérer l'appartement et les places de parc qu'ils occupent, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 748 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités 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 Lavaux-Oron pour qu'il fixe à A.B._____ et B.B._____, 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 Pully, chemin [...] (appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée et cave, place de parc intérieure no 23 et place de parc intérieure no 4).

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 748 fr. (sept cent quarante-huit francs), sont mis à la charge des appelants A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 22 février 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 :

- M. Julien Greub (pour B.B._____ et A.B._____)
- M. Jacques Lauber (pour I._____, J._____, K._____ et L._____)

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).

Le greffier :