

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 janvier 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Favrod et Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO ; 257, 308 al. 1 et 2 et 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_ et **Q.**\_\_\_\_\_, à [...], locataires, contre l'ordonnance rendue le 28 octobre 2015 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant les appelants d'avec A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_, à [...], bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance du 28 octobre 2015, notifiée le 31 octobre 2015 au précédent conseil des appelants, le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d’Enhaut a ordonné à Q. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le lundi 30 novembre 2015 à midi les locaux occupés dans l’immeuble sis à [...], [...] (locaux d’habitation, soit appartement de 3 pièces et demie et une cave) (I), dit qu’à défaut pour les parties locataires de quitter volontairement ces locaux, l’huissier de paix est chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l’exécution forcée de l’ordonnance sur requête des parties bailleuses, avec au besoin l’ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l’exécution forcée de la présente décision, s’ils en sont requis par l’huissier de paix (III), arrêté les frais judiciaires à 680 fr., qui sont compensés avec l’avance de frais des parties bailleuses (IV), mis les frais à la charge des parties locataires, solidairement entre elles (V) et dit qu’en conséquence, celles-ci, solidairement entre elles, rembourseront aux parties bailleuses, solidairement entre elles, leur avance de frais à concurrence de 680 fr. et leur verseront des dépens par 1’000 fr. à titre de défraiement de leur représentant professionnel (VI).

En droit, le premier juge a considéré que les conditions d’application de la procédure en protection de cas clair étaient réalisées. Dès lors que l’arriéré de loyer n’avait pas été payé dans le délai comminatoire de trente jours, la résiliation du bail notifiée par les bailleurs selon l’art. 257d al. 2 CO était valable.

**B.** Le 10 novembre 2015, M. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre l’ordonnance précitée, en concluant, à titre préalable, à l’octroi de l’effet suspensif et, au fond, à son annulation ainsi qu’au rejet de la requête d’expulsion déposée le 3 août 2015 par les bailleurs A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, subsidiairement à ce qu’un sursis à l’expulsion leur soit accordé jusqu’au 29 février 2016 pour quitter et rendre libres de

tous occupants et de tous objets l'appartement litigieux. Ils ont en outre requis la tenue d'une audience d'instruction et l'audition de témoins, sans les désigner.

L'effet suspensif n'a fait l'objet d'aucune décision d'octroi formelle, celui-ci résultant déjà de la loi (art. 315 al. 1 CPC).

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

1. Le 24 décembre 2014, les bailleurs A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ et la locataire Q. \_\_\_\_\_, - dont le nom était alors orthographié « [...] » - alors domiciliée chemin [...], à [...], ont signé un contrat de bail à loyer à des fins d'habitation portant sur un appartement de trois pièces et demie et une cave, sis [...], à [...]. Le contrat débutait le 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour se terminer le 30 décembre 2015. Il se renouvelait aux mêmes conditions pour douze 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 et ainsi de suite de douze mois en douze mois. Le loyer net, charges comprises, était de 2'000 fr. par mois, auquel s'ajoutait le montant de 100 fr. pour la location d'une place de parc. Sous la rubrique ancien locataire étaient mentionnés « Mr. et Mme [...] ». Cet appartement constitue le domicile conjugal de la locataire et de son époux M. \_\_\_\_\_.

2. Le même jour, les mêmes bailleurs et la même locataire - le nom de jeune fille de celle-ci étant également orthographié « [...] » - ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux, dont la durée était fixée du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2019. Ce contrat se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le bail portait sur un local destiné à un usage commercial en tant que « bureau », situé au rez-de-chaussée du même immeuble que celui dans

lequel se trouve l'appartement précité. L'ancien locataire indiqué dans ce contrat était « Mr. [...] ».

3. Par lettres du 27 avril 2015, adressées sous plis recommandés et séparés à chacun des époux [...], les bailleurs, par l'intermédiaire de leur protection juridique, ont mis en demeure la locataire Q.\_\_\_\_\_, ainsi que son époux M.\_\_\_\_\_, de payer l'arriéré de loyer d'un montant de 6'400 fr. pour les mois de février, mars et avril 2015, soit 3 x 2'000 fr. pour l'appartement et 3 x 100 fr. pour la place de parc, ainsi qu'un reliquat de 100 fr. pour le mois de janvier 2015, dans un délai de trente jours dès réception dudit courrier. Les bailleurs indiquaient qu'à défaut de paiement dans ce délai, ils se verraient contraints de résilier le contrat de bail d'habitation avec effet immédiat.

Egalement par lettre du 27 avril 2015 adressée sous pli recommandé par l'intermédiaire de leur protection juridique, les bailleurs ont mis en demeure la locataire Q.\_\_\_\_\_ de payer l'arriéré de loyer des locaux commerciaux d'un montant de 3'000 fr. pour les mois de février, mars et avril 2015, dans un délai de trente jours dès réception dudit courrier. Les bailleurs indiquaient qu'à défaut de paiement dans ce délai, ils se verraient contraints de résilier le contrat de bail commercial avec effet immédiat.

Il ressort de la liste des destinataires de courriers recommandés et référencés sous des numéros de suivi individuels, établie par la protection juridique le 27 avril 2015, ainsi que des attestations de suivi des envois recommandés au moyen de la prestations de la Poste, que trois envois recommandés à l'attention de Q.\_\_\_\_\_, ainsi qu'un envoi recommandé à l'attention de « Monsieur [...]», ont été distribués au guichet le 4 mai 2015 à 17h16.

Le 5 juin 2015, usant de la formule officielle, les bailleurs ont notifié à la locataire Q.\_\_\_\_\_ et à son époux M.\_\_\_\_\_, par courriers adressés en recommandé et sous plis séparés à chacun d'eux, la résiliation du contrat de bail à loyer d'habitation avec effet au 31 juillet

2015. Ils ont précisé que cette résiliation résultait du défaut de paiement du loyer dans le délai comminatoire selon l'art. 257d al. 2 CO.

4. Par requête du 4 juillet 2015 adressée par leur conseil à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, M.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont contesté la résiliation que leur avaient signifiée les bailleurs. Dans cette requête, les locataires ne contestent aucunement la date de réception des sommations ni leur qualité de destinataires de celles-ci, la résiliation du bail étant uniquement contestée sous l'angle de la bonne foi, sur la base d'une promesse qu'aurait faite le bailleur B.R.\_\_\_\_\_.

5. Par requête d'expulsion déposée le 3 août 2015 en application de la procédure de cas clair, A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit ordonné à M.\_\_\_\_\_ et à Q.\_\_\_\_\_ de quitter et rendre libre de tous biens l'appartement de trois pièces et demie sis [...], à [...], qu'à défaut de quitter volontairement l'appartement précité, l'huissier soit chargé, sous la présidence du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée sur requête des bailleurs avec, au besoin, l'ouverture forcée des locaux et qu'ordre soit donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en sont requis par l'huissier de paix.

Par déterminations du 30 septembre 2015, M.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la requête d'expulsion formée à leur encontre soit rejetée - de même que la requête d'expulsion formée à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ concernant la résiliation du contrat de bail à loyer commercial.

Le 30 septembre 2015, les parties ont été entendues par le juge de paix, les bailleurs représentés par leur agent d'affaires breveté et les locataires personnellement, assistés de leur conseil.

**En droit :**

**1.** La décision incriminée est une ordonnance d'expulsion rendue à l'issue d'une procédure de cas clair (art. 257 CPC), dont la valeur litigieuse, compte tenu de la jurisprudence rendue en matière d'expulsion par voie de cas clair (TF 4A\_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620 ; CACI 28 janvier 2015/52), est supérieure à 10'000 francs. La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

L'ordonnance incriminée ayant été rendue en procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 CPC), le délai d'appel est de dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile, par une partie disposant d'un intérêt juridiquement protégé à l'appel (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC), écrit et motivé, l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC) ou pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (cf. Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, 2<sup>e</sup> éd., n. 1 ad art. 310 CPC, qui parle de « *vollkommenes Rechtsmittel* »).

Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois

au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29).

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves: elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Néanmoins, cette disposition ne confère pas au recourant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1 et réf. citées, dont ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; 133 III 189 consid. 5.2).

**2.2** Les appelants soutiennent en premier lieu que la résiliation du bail serait annulable en raison du fait que les parties bailleuses n'auraient pas établi la date à laquelle la commination visée à l'art. 257d CO leur aurait été effectivement notifiée, de sorte que cette mise en demeure serait insuffisante à fonder la résiliation. En second lieu, les appelants invoquent une promesse de l'intimé B.R. \_\_\_\_\_ en lien avec le départ de l'appelant et la reprise du bail au seul nom de l'appelante ; cette promesse aurait « endormi leur méfiance » au point qu'ils auraient omis de consigner les loyers litigieux. En effet, en troisième lieu, les appelants invoquent des travaux effectués dans les locaux loués à la demande des

bailleurs, travaux qui ne leur auraient jamais été payés malgré l'établissement de plusieurs factures à ce titre et qui auraient pour conséquence que l'arriéré de loyer invoqué par les bailleurs n'aurait pas été exigible.

A l'exception des éléments tenant à la promesse qu'aurait faite B.R.\_\_\_\_\_, il ressort de la décision incriminée que les autres éléments ont déjà été invoqués devant l'autorité de première instance, de sorte qu'ils ne sont pas nouveaux et, partant, sont recevables en appel (art. 317 CPC). En ce qui concerne la promesse invoquée par les appelants, sa recevabilité est douteuse sous l'angle de l'art. 317 CPC, cette question pouvant toutefois rester ouverte eu égard aux considérations suivantes.

### **3.**

**3.1** Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b).

De manière générale, l'art. 257 CPC n'est pas seulement applicable lorsque l'état de fait est incontesté, mais également lorsqu'il est susceptible d'être immédiatement prouvé (TF 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1 ; SJ 2012 I 122), notamment sur la base de moyens de preuve immédiatement disponibles, en particulier des pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1 ; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (« substanziiert und schlüssig »), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de

nature à ébranler la conviction du juge, la procédure de cas clair est irrecevable (TF 4A\_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.1, non publié à l'ATF 140 III 315 ; 141 III 23 consid. 3.2). En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2). Au contraire, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises de telles objections sur lesquelles il peut être statué immédiatement (TF 4A\_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1 ; 4A\_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.2.1, non publié aux ATF 141 III 262, SJ 2016 I 8). Le fait pour le défendeur d'avancer des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui et sans mentionner les preuves des moyens qu'il invoque ne remet pas en cause le cas clair (CACI 4 mars 2014/98, CdB 2014 p. 119 ; TF 4A\_418/2014 du 18 août 2014 consid. 3).

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 consid. 3). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité en tenant compte de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; 138 III 620 consid. 5.1.2 ; 141 III 23 consid. 3.2).

En outre, une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3, SJ 2016 I 8).

**3.2** Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux

commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

La jurisprudence a précisé que, lorsqu'il n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO, le locataire était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 consid. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF 4A\_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4 ; TF 27 février 1997, Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65ss). Le bail ayant pris fin, le locataire doit dès lors restituer l'objet du bail dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, selon l'art. 267 al. 1 CO.

Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; 119 II 147, JdT 1994 I 205 ; CACI 25 juin 2014/350). Cette règle vaut nonobstant les prolongations demandées à la poste, les absences ou les motifs pour lesquels l'intéressé ne retire pas ses plis (cf. notamment ATF 134 V 49 ; 127 I 31; 123 III 492). Il importe donc peu que le locataire soit souvent absent, voire même qu'il doive s'attendre à recevoir un avis comminatoire (TF 4A\_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.3). En cas d'absence prolongée, il appartient d'ailleurs à la partie de prendre des dispositions pour qu'un tiers s'occupe de son courrier (CREC I 23 septembre 2010/503) et celui qui est en retard dans le paiement de son loyer, quelle que soit la période de l'année, doit s'attendre à se voir notifier un avis comminatoire et ne peut plaider que le bailleur serait de mauvaise foi en notifiant un avis comminatoire durant la période des vacances (CREC I 4 mai 2010/235). La jurisprudence vaudoise réserve toutefois le cas de la preuve d'un empêchement majeur, tout en relevant que l'absence du domicile ne constitue en principe pas un tel empêchement (CREC I 4 février 2010/69 et les réf.).

**3.3** Les appelants invoquent le fait de n'avoir pas reçu l'avis comminatoire daté du 27 avril 2015 avant la seconde partie du mois de mai 2015, alléguant avoir été absents à l'étranger à cette époque. Ils invoquent également le fait que plusieurs envois recommandés leur ont été adressés à la même période par la mandataire des parties bailleuses, de sorte que celles-ci échoueraient à prouver la date de notification des sommations.

Les appelants n'établissent pas, en deuxième instance pas plus que devant le premier juge, qu'ils auraient été absents à la période de la notification des sommations litigieuses. Il ressort en outre du dossier que les mises en demeure du 27 avril 2015 ont été adressées sous plis recommandés par la protection juridique pour le compte des bailleurs, par envoi séparé adressé à chacun des époux appelants conformément à l'art. 266n CO ; que par ces sommations, chacun d'eux a été mis en demeure de verser dans les trente jours les loyers arriérés de février, mars et avril 2015, ainsi qu'un reliquat du loyer de janvier 2015, à hauteur de 6'400 fr. au total, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO ; qu'à la date du 27 avril 2015, quatre recommandés au total ont été adressés à l'un et l'autre des appelants, envois qui ont tous été retirés au guichet à la date du 4 mai 2015. Dès lors que les parties bailleuses ont établi avoir adressé sous plis recommandés distincts deux sommations datées du 27 avril 2015 à l'un et l'autre des époux appelants, que le libellé approximatif du nom de l'appelant « Monsieur [...] » figurant sur la sommation le concernant se retrouve sur le listing des envois recommandés de la protection juridique du 27 avril 2015, la notification des sommations en cause à la date du 4 mai 2015 n'est pas douteuse et est opposable aux appelants sur la base de la jurisprudence susmentionnée. Le délai comminatoire est donc venu à échéance le 3 juin 2015 tandis que la résiliation du bail leur a été adressée le 5 juin suivant pour le 31 juillet 2015, la réception de la résiliation n'étant pas contestée.

**4.**

**4.1** C'est à la partie qui prétend que son obligation est éteinte, notamment en raison de l'exécution de son obligation, de prouver cette extinction (ATF 128 III 271, JdT 2003 I 606 consid. 2a/aa). Il appartient ainsi au débiteur de prouver l'extinction de son obligation, notamment par paiement (CACI 4 février 2014/62, CdB 2014 p. 52; CACI 13 mars 2014/121).

**4.2** Les appelants invoquent en premier lieu une promesse qui leur aurait été faite par l'intimé de renoncer à requérir leur expulsion à la condition que l'appelant ne figure plus sur le bail, celui-ci se prolongeant uniquement avec l'appelante. Ils évoquent à cet égard que des discussions auraient eu lieu, qui auraient « endormi leur méfiance » et les auraient poussés à omettre de consigner le loyer.

Les appelants se contredisent eux-mêmes lorsqu'ils mentionnent à la fois une promesse de renoncer à leur expulsion et des discussions encore en cours au moment de la résiliation du bail, qui auraient « endormi leur méfiance » ; en outre, les faits qu'ils avancent ne sont corroborés par aucun élément de l'instruction ; enfin, leur argument est difficilement compréhensible : il ressort en effet clairement du bail d'habitation figurant au dossier que ledit bail n'a été établi qu'au nom de l'appelante, de sorte que les bailleurs n'avaient aucun intérêt à solliciter la modification invoquée du contrat. A défaut de toute vraisemblance, l'argument fondé sur la prétendue promesse de l'intimé doit être rejeté.

**4.3** Les appelants invoquent ensuite le fait que les loyers arriérés à l'origine de la résiliation n'auraient pas été exigibles. Ils font valoir, sans le dire expressément, le moyen tiré de la compensation avec l'indemnisation de travaux qu'ils auraient effectués dans les locaux loués avec l'accord des bailleurs.

**4.3.1** Selon la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO en invoquant la compensation, à condition que la créance compensatrice soit échue et exigible et que le moyen ait été invoqué avant l'échéance du délai de trente jours de l'art.

257d al. 1 CO (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, SJ 2000 I 78 ; TF 4C.140/2006 du 14 août 2006 consid. 4.1.1). Il appartient à celui qui se prévaut de la compensation de prouver qu'il l'a invoquée valablement (Cour civile du canton de Fribourg, 11 octobre 1996, in CdB 1997 p. 6).

N'est cependant pas exigible une indemnité pour la plus-value considérable apportée par des travaux que le locataire aurait exécutés, une telle indemnité n'étant exigible qu'à l'échéance du bail (art. 260a al. 3 CO ; CdB 2009 p. 123). Il en va de même d'une prétention en dommages-intérêts en raison d'aménagements non amortis (TF 4A\_353/2007 du 14 mars 2008, in CdB 2008 p. 84). Quant au locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué, il n'est pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu ; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer. Le locataire peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignait et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls, le locataire ne pouvant se libérer qu'en compensant avec une « créance certaine » (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2, SJ 2015 I 1, *déj. cit.*).

**4.3.2** C'est à bon droit que le premier juge a relevé que les appelants n'avaient pas rendu vraisemblable qu'ils auraient invoqué la compensation en temps utile, ce qu'ils ne démontrent pas davantage en appel, alors que le fardeau de la preuve correspondante leur incombe. Au surplus, la créance que les appelants invoquent implicitement en compensation, à savoir l'indemnisation de la plus-value engendrée par des travaux effectués sur la chose louée, n'est pas exigible avant la fin du bail (art. 260a al. 3 CO) et n'est donc pas de nature à fonder une compensation valable dans le délai comminatoire de l'art. 257d CO. Les

appelants n'invoquent pas expressément de réduction de loyer fondée sur des défauts de la chose louée (art. 259a ss CO). En tout état de cause, ils admettent n'avoir pas consigné le loyer arriéré et ne prétendent pas l'avoir payé dans le délai comminatoire.

**4.4** Il résulte de ce qui précède que les intimés étaient fondés à résilier le bail d'habitation litigieux ainsi qu'à réclamer la restitution de la chose louée par la voie du cas clair. Il ne se justifie dès lors pas de donner suite aux mesures d'instruction réclamées.

**5.** Mal fondé, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée.

Le délai de libération des locaux étant échu, la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à l'appelante un nouveau délai pour évacuer les lieux.

L'arriéré de loyer réclamé ayant fondé la résiliation s'élevant à 6'400 fr., le montant des frais judiciaires doit être arrêté à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant 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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants M.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut afin qu'il fixe à M.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer l'appartement et la cave qu'ils occupent dans l'immeuble sis à la [...] à [...].

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 février 2016

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

La greffière :

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 :

- Mme Q. \_\_\_\_\_,
- M. M. \_\_\_\_\_,
- Mme Geneviève Gehrig, aab. (pour A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_).

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 la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :