

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Giroud Walther et Gauron-Carlin, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 257d CO ; art. 257 et 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, **B.**_____ et **C.**_____, tous à [...], locataires, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 10 octobre 2024 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant les appelants d'avec **K.**_____, à [...], bailleresse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance d'expulsion du 10 octobre 2024, la Juge de paix du district d'Aigle (ci-après : la juge de paix ou le premier juge) a ordonné à A._____, B._____, M._____ et C._____ de quitter et rendre libres pour le lundi 25 novembre 2024, à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à [...] (appartement de 4,5 pièces n° [...] au 2^e étage et la place de parc intérieure [...] à [...]) (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé sous la responsabilité du juge de paix de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté les frais judiciaires à 480 fr. et les a mis à la charge de la partie locataire (IV et V), a dit que les locataires, solidairement entre eux, verseraient à la partie bailleuse la somme de 1'200 fr. à titre de dépens, en défraiement de son représentant professionnel (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que pour réclamer le paiement de 5'842 fr. 80 correspondant au loyer dû au 1^{er} avril 2024 pour la période du 1^{er} février au 30 avril 2024 ainsi qu'un solde de janvier 2024, et au loyer de la place de parc dû au 1^{er} mars 2024 de 260 fr. pour la période du 1^{er} février au 31 mars 2024, la bailleuse avait fait notifier aux locataires, le 12 avril 2024, une lettre recommandée renfermant aussi la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement dans ce délai comminatoire, la partie bailleuse avait signifié à la partie locataire, par avis du 21 mai 2024, qu'elle résiliait les baux pour le 30 juin 2024. L'entier de l'arriéré n'ayant pas été acquitté dans le délai imparti, le congé était donc valable.

B. **a)** Par acte du 24 octobre 2024, libellé aux noms d'A._____, B._____, C._____ (ci-après : les appelants) ainsi qu'au nom de M._____, mais non signé par ce dernier, les appelants ont interjeté appel contre cette ordonnance en concluant, avec suite de frais, en substance à sa réforme en ce sens que leur expulsion ne soit pas prononcée. Les appelants ont produit cinq pièces à l'appui de leur écriture.

Par avis du 4 novembre 2024, les auteurs désignés de l'appel qui précède ont été interpellés afin qu'ils retournent une copie - certifiée conforme - de cet acte dûment munie de la signature de M._____, sous peine de non prise en considération de l'appel de la part de ce dernier.

Par courrier du 6 novembre 2024, M._____ a informé la Cour de céans n'avoir pas fait appel de l'ordonnance du 10 octobre 2024 et n'être plus garant de l'appartement litigieux depuis le 31 décembre 2022. Il a en outre produit une pièce, soit un courrier de son conseil daté du 1^{er} octobre 2024 (cf. ch. 7 *infra*).

b) K._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas été invitée à se déterminer.

c) Par avis du 12 décembre 2024, la cause a été gardée à juger.

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

1. Par contrats du 8 juillet 2015, l'intimée, en qualité de bailleuse, a remis en location à A._____, B._____, M._____ et C._____, en qualité de locataires, avec effet au 1^{er} septembre 2015, un appartement de 4.5 pièces au 2^e étage sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de 1'810 fr., charges comprises, ainsi qu'une place de parc intérieure ([...]) sise [...] pour un loyer mensuel de 130 francs.

2. Par courrier du 19 mai 2020, l'intimée a informé les locataires qu'une baisse de loyer leur serait accordée à compter du 1^{er} octobre 2020, celui-ci se montant désormais à 1'770 fr. par mois. Cette baisse a été notifiée à et n'a été approuvée que par A._____ et B._____, à l'exception d'C._____ et de M._____.

3. a) Par formule officielle du 21 novembre 2022, l'intimée a notifié une résiliation du bail aux locataires avec effet au 31 décembre 2022.

b) Par courrier du 21 décembre 2022, l'intimée a informé les locataires qu'elle acceptait exceptionnellement d'annuler la notification de résiliation du bail et que par conséquent, le bail reprenait tous ses effets aux mêmes clauses et conditions. Elle a spécifié que le courrier en question valait avenant au contrat, dont le double devait être retourné signé pour accord, ce que M._____ n'a pas fait.

c) Par courrier du 12 janvier 2023, l'intimée a mis les locataires, notamment M._____, en demeure de régler le loyer du mois de janvier 2023 par 1'770 fr. dans les trente jours, conformément à l'art. 257d CO.

d) Le 13 décembre 2023, l'intimée a mis en demeure les locataires de s'acquitter du loyer du mois de décembre 2023 dans un délai de trente jours conformément à l'art. 257d CO.

e) Par courriel du 18 décembre 2023, M._____ a écrit à l'intimée qu'il ne comprenait pas le courrier du 13 courant, qu'il n'habitait pas à l'adresse concernée et n'avait rien signé auprès de cette gérance.

Par réponse du même jour, l'intimée a précisé qu'il s'agissait de l'appartement d'A._____ et B._____, pour lequel M._____ s'était porté garant.

L'intéressé a répondu qu'il ne s'estimait plus caution de cet appartement depuis le 21 décembre 2022 dans la mesure où sa signature n'apparaissait pas sur l'avenant au nouveau contrat de bail.

4. Par courriers recommandés du 12 avril 2024, l'intimée a mis chacun des locataires en demeure de s'acquitter des loyers de l'appartement des mois de février à avril 2024 ainsi qu'un solde de 532 fr. 80 pour le mois de janvier 2024, représentant la somme totale de 5'842 fr. 80, et des loyers de la place de parc pour les mois de février et mars 2024 pour 260 francs. Faute de paiement dans les trente jours, les baux seraient résiliés de manière extraordinaire dans un délai de trente jours pour la fin du mois suivant en application de l'art. 257d al. 2 CO.

5. Par formules officielles du 21 mai 2024, signifiées sous plis recommandés adressés respectivement à A._____, B._____, C._____ et M._____, l'intimée a notifié la résiliation des baux relatifs à l'appartement et à la place de parc avec effet au 30 juin 2024.

6. Par requête en protection de cas clair du 22 juillet 2024, l'intimée a en substance conclu à l'expulsion des locataires.

Une audience devant la juge de paix a été agendée au 4 octobre 2024, à laquelle les parties ont été citées à comparaître le 19 août 2024.

7. Par courrier du 1^{er} octobre 2024, M._____, par l'intermédiaire de sa mandataire, a informé la juge de paix qu'il n'était pas garant des baux en question et que s'il devait néanmoins être considéré comme tel, il ne s'opposait pas à l'expulsion des locataires. Il a rappelé certains éléments, qu'il a justifiés par des pièces, soit notamment le fait que dans le contexte d'une précédente résiliation pour défaut de paiement qui lui avait été adressée avant d'être annulée par la gérance, un avenant au contrat de bail lui avait été soumis pour renouveler sa qualité de caution, ce qu'il avait refusé de faire, l'avenant le concernant étant de ce fait resté lettre morte, ce dont la nouvelle gérance avait été dûment

avisée au moment de l'envoi des mises en demeure de décembre 2023. Il a en outre requis d'être dispensé de comparution à l'audience du 4 octobre 2024, ce qui lui a été accordé.

8. Une audience s'est tenue le 4 octobre 2024 devant la juge de paix à laquelle l'intimée et A. _____ ont comparu. Des exemplaires des déterminations et des pièces déposées par M. _____ le 1^{er} octobre 2024 ont été remis aux parties présentes.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En procédure de protection des cas clairs, lorsque le litige porte uniquement sur la question de l'expulsion, la valeur litigieuse correspond au retard dans la restitution de l'objet loué causé par le recours à la procédure sommaire d'expulsion, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1, JdT 2019 II 235). Lorsque la validité de la résiliation est également contestée, la valeur litigieuse 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, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3).

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

1.2 En l'espèce, compte tenu de loyers mensuels totaux de 1'770 fr. pour l'appartement et de 130 fr. pour la place de parc, la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions (art. 311 al. 1 CPC). Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et réf. cit. ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Elles doivent en principe être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision.

L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire ; il doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (ATF 134 III 379 consid. 1.3, JdT 2012 III 23 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4).

1.4 En l'espèce, les appelants ont formellement conclu à l'annulation de l'ordonnance. Toutefois, il ressort de la motivation de l'appel qu'ils ont en réalité conclu à la réforme de l'ordonnance attaquée en ce sens que l'expulsion ne soit pas prononcée à leur encontre. Partant, écrit et suffisamment motivé, l'appel a été interjeté en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable en tant qu'il émane d'A. _____, B. _____ et C. _____ (cf. consid. 3 *infra*).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

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

3.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement.

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au

colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. cit.). Cela s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2).

Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

3.1.2 Le congé assorti de réserves ou de conditions est nul (ATF 135 III 441 consid. 3.3 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, n. 3.1 p. 830 et n. 10.1 p. 845 et les réf. cit.). En principe, le congé, en tant qu'acte formateur, est irrévocable (ATF 135 III 441 précité ; Lachat, *op. cit.*, n. 8.1 p. 842 et les réf. cit.). Les parties peuvent toutefois convenir d'un nouveau bail aux mêmes conditions que celui qui a été résilié, ce qui équivaut à un retrait du congé d'un commun accord entre les parties (CACI 28 octobre 2020/458, JdT 2021 III 95 consid. 4.2.3 ; Lachat, *op. cit.*, n. 8.2 p. 842 et les réf. cit.). Lorsque le congé est retiré, il ne ressuscite pas le bail. Le locataire, par exemple, est dès lors libre d'en prendre acte, de considérer que le bail a repris ou de s'en tenir au congé donné (Bohnet/Conod, *La fin du bail et l'expulsion du locataire*, in 18^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2014, pp. 79 ss, spéc. n. 23 p. 86).

3.2 En l'espèce, les baux litigieux indiquent M. _____ en tant que colocataire des objets loués. Toutefois, vu la résiliation de bail intervenue le 21 novembre 2022 et le courrier du 21 décembre 2022, par lequel la gérance a exceptionnellement accepté d'annuler la résiliation du bail, la question de savoir si M. _____ est toujours locataire des objets loués est discutable. D'une part, on ignore sur quelle base ou sur quelle sollicitation, l'intimée a accepté de revenir sur sa première résiliation. En outre, le fait

que M. _____ n'ait pas signé l'avenant au contrat ne signifie pas qu'il se soit opposé à la reconduction tacite dudit contrat. On ignore également ce qui s'est passé postérieurement à l'annulation de la résiliation, étant observé que d'autres mises en demeure et résiliations sont intervenues auprès de M. _____, qui aurait dès lors pu considérer que le bail avait repris, ce qui aurait été possible (cf. Bohnet/Conod, *op. cit.*, pp. 79 ss, spéc. n. 23 p. 86). Toutefois, dans la mesure où le contrat de bail est un acte formateur, qu'en l'occurrence, il a été résilié le 21 novembre 2022, que l'avenant subséquent n'a pas été signé par l'intéressé et qu'une reconduction tacite n'a pas été invoquée ni rendue vraisemblable par l'intimée, il faut considérer que la qualité de locataire de M. _____ n'est pas dans la présente cause établie.

En tout état de cause, la question de savoir si M. _____ est encore partie aux baux litigieux et son incidence sur le sort du litige sous l'angle de la consorité nécessaire entre colocataires, peut demeurer ouverte au vu des développements intervenant aux considérants suivants, qui permettent en tout état de cause de sceller le sort de l'appel et de confirmer l'expulsion en cas clair (cf. consid. 4.3 *infra*).

4.

4.1 Les appelants invoquent des moyens libératoires sous forme d'un arrangement de paiement, qui vaudrait report de l'exigibilité, ainsi que du paiement en temps utile des modalités ainsi convenues. A cet effet, ils produisent à l'appui de leur acte trois pièces nouvelles et demandent qu'il soit constaté qu'ils n'étaient pas en retard dans le paiement des loyers litigieux.

4.2

4.2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être

immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2.1 ; CACI 19 octobre 2023/426 consid. 3.1).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas (TF 5A_664/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1). Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 ; TF 4A_195/2023 du 24 juillet 2023 consid. 3.2.2.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_195/2023 précité consid. 3.2.2.2).

4.2.2 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 le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et les locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

4.2.3 Dans le cadre d'un appel contre une décision rendue en procédure sommaire de l'art. 257 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou *pseudo-nova* ; *unechte Noven*) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en seconde instance, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense, applicable aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs soumise à la maxime des débats (cf. ATF 142 III 462 consid. 4.3). Tel est notamment le cas de l'extinction de la dette ou du sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens devant le premier juge, sous peine de forclusion (cf. TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2 et 4.3). L'art. 317 al. 1 CPC s'applique donc pleinement au locataire qui a été attrait en première instance par la requête en cas clair de la bailleuse (TF 4A_470/2022 du 4 janvier 2023 consid. 4.1).

4.3

4.3.1 Il convient en premier lieu de déterminer la recevabilité des pièces produites par les appelants à l'appui de leur acte. En l'occurrence, les pièces en question concernent des faits qui se sont produits avant la clôture de l'instruction, en particulier avant l'audience du 4 octobre 2024 devant le premier juge, à laquelle les appelants ont comparu par A._____. Il s'agit ainsi de *pseudo-nova*, non de vrais *nova*. Toutefois, il ne ressort ni du procès-verbal de dite audience, ni du procès-verbal des opérations, ni encore des pièces au dossier de première instance, que les appelants auraient produit ces documents devant le premier juge et ils ne s'en expliquent pas davantage en appel, malgré le devoir de motivation qui leur incombe (art. 311 al. 1 CPC). Il en résulte que les pièces 102 à 104

sont irrecevables dans le cadre de l'appel, faute de répondre aux conditions d'application de l'art. 317 CPC.

4.3.2 Partant, l'assertion de moyens libératoires des appelants ne repose que sur des *pseudo-nova* irrecevables en appel, de sorte que l'argument d'un arrangement de paiement avec la partie bailleuse ayant pour effet le report de l'exigibilité, non étayé par ailleurs et dont il ne ressort pas du dossier qu'il aurait été invoqué en première instance, doit être rejeté. Pour le surplus, les locataires appelants n'invoquent pas avoir payé l'arriéré litigieux dans le délai comminatoire imparti et la résiliation du bail leur a été signifiée une fois le délai comminatoire largement échu, sur formule officielle agréée par le canton, de sorte que la résiliation pour défaut de paiement (art. 257d CO) est parfaitement justifiée. A défaut d'invoquer toute circonstance et tout moyen libératoire postérieurs à la résiliation des baux, l'expulsion forcée pouvait être prononcée en cas clair, les conditions de l'art. 257 CPC étant remplies. Les griefs des appelants doivent par conséquent être rejetés.

5.

5.1 Partant, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et l'ordonnance entreprise confirmée.

Compte tenu de l'effet suspensif lié à l'appel (art. 315 al. 1 CPC) et du fait que le terme de l'expulsion est désormais échu, la cause sera renvoyée au premier juge pour qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

5.2 Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 *in fine* aCPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Le dossier de la cause est retourné à la Juge de paix du district d'Aigle afin qu'elle impartisse un nouveau délai de départ aux appelants A._____, B._____ et C._____.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des appelants A._____, B._____ et C._____, solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. A. _____ (personnellement),
- Mme B. _____ (personnellement),
- Mme C. _____ (personnellement),
- Me Dorothee Raynaud (pour M. _____),
- Mme Martine Schlaeppli (aab, pour K. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district d'Aigle.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :