

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

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**. Cette condition n'est pas remplie lorsque la partie 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 tribunal (consid. 3.1)

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. Cette condition n'est généralement **pas satisfaite** lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son **pouvoir d'appréciation** ou prenne une **décision en équité** (consid. 3.1).

Si le locataire conteste la résiliation du bail (en l'espèce pour défaut de paiement), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). **Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle** (consid. 3.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière : Mme Fournier.

Participants à la procédure

1. A.,

2. B. Sàrl,

recourants,

contre

1. C.C.,

2. D.C.,

3. E.C.,

intimés.

Objet

contrat de bail; expulsion,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 15 mai 2024 (JL23.049239-240331 211).

Faits :

A.

Par formules officielles du 21 août 2023, l'hoirie formée de C.C., D.C. et E.C. (ci-après: les bailleurs) a résilié le contrat de bail portant sur des locaux commerciaux qui les liait à A. et B. Sàrl, désormais en liquidation (ci-après: les locataires), avec effet au 30 septembre 2023, pour défaut de paiement des loyers de juin et juillet 2023 malgré une mise en demeure.

B.

B.a. Le 9 novembre 2023, les bailleurs ont saisi le Juge de paix d'une requête en protection du cas clair en concluant, en substance, à l'expulsion des locataires des locaux qu'ils continuaient à occuper sans droit.

La Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a informé le Juge de paix que l'un des locataires (A.) l'avait saisie d'une requête en annulation du congé, qu'elle n'entendait pas examiner avant de connaître l'issue de la procédure d'expulsion.

Au pied de leur détermination subséquente, les locataires ont conclu principalement au rejet de la requête d'expulsion et, à titre reconventionnel, au constat de la nullité et à l'annulation du congé ainsi qu'à une prolongation de six ans du contrat de bail.

Par ordonnance du 26 février 2024, le Juge de paix du district de Lausanne a ordonné aux locataires de quitter et rendre libres pour le mardi 19 mars 2024 à midi les locaux occupés, a dit qu'à défaut pour eux de s'y plier, l'huissier de paix était chargé de procéder sous la responsabilité du Juge de paix à l'exécution forcée de cette ordonnance, et a ordonné aux agents de la force publique de concourir à cette exécution forcée, toute autre ou plus ample conclusion étant rejetée. En substance, il a considéré que les locataires n'avaient pas payé à temps les loyers en souffrance et qu'en l'absence de motif d'annulation du congé, la résiliation du bail était valable, de sorte que l'expulsion devait être ordonnée.

B.b. Par arrêt du 15 mai 2024, la Cour d'appel civile du canton de Vaud a rejeté l'appel des locataires et renvoyé la cause au Juge de paix afin qu'il leur fixe un nouveau délai pour libérer les locaux litigieux.

C.

Les locataires interjettent un recours en matière civile. Ils requièrent en parallèle l'assistance judiciaire.

Leur requête d'effet suspensif a été écartée, le recours étant dépourvu de chance de succès.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF). Demeure réservée la recevabilité des griefs individuels.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de

l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

2.2. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF). Il revoit ainsi librement l'application de l'art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF; ATF 138 III 728 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

2.3. En vertu du principe de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 143 III 290 consid. 1.1). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêts 4A_80/2024 du 24 mai 2024 consid. 2.3; 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1; 4A_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2 et les références citées).

3.

3.1. La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée).

En vertu de l'art. 257 al. 1 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, 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 (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. **Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), 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; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).**

Secondement, 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; 138 III 123 consid. 2.1.2; 620 consid. 5.1.1; 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

3.2. Si le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1 in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

4.

4.1. En l'espèce, la cour cantonale a écarté les trois griefs brandis par les recourants et confirmé l'ordonnance d'expulsion.

Ceux-ci soutenaient que l'ordonnance d'expulsion devait être annulée à mesure que les locataires ne s'étaient pas présentés en personne à l'audience du Juge de paix et malgré la dispense de comparution personnelle dont ils bénéficiaient. La cour cantonale les a détrompés en exposant que la loi n'imposait nullement aux locataires de comparaître en personne à cette audience (il ne s'agissait notamment pas d'une procédure de conciliation [art. 204 al. 1 CPC], celle-ci étant exclue en procédure sommaire; art. 198 let. a CPC) et que le Juge de paix n'avait pas ordonné une comparution personnelle. Il s'ensuivait que les locataires avaient été valablement représentés par leur mandataire à l'audience. Par ailleurs, l'art. 234 al. 1 CPC s'appliquait, de sorte qu'en tout état de cause, l'ordonnance n'aurait pas été annulable pour ce seul motif.

Ils estimaient également qu'ils n'étaient pas seuls locataires et que ceux auxquels ils avaient succédé auraient également dû recevoir aussi bien la sommation que la résiliation. S'ensuivrait la nullité de la résiliation et de l'ordonnance d'expulsion. La cour cantonale leur a également donné tort sur ce chapitre, puisque - par avenant du 30 avril 2021 - le bail avait été transféré avec effet au 1er mai 2021 aux recourants, uniques colocataires.

Ils clamaient enfin que la mise en demeure et la résiliation de bail envoyées à la société recourante ne seraient pas valables car adressées à l'adresse des locaux loués et non au siège de la société, qui se trouvait dans le même immeuble mais donnant sur l'autre rue. En vain, puisque - comme la cour cantonale l'a constaté - une boîte à lettres au nom de ladite société se trouvait manifestement à l'adresse des locaux loués et surtout le recourant, seul gérant et titulaire de la signature individuelle pour ladite société, avait retiré les plis recommandés contenant tant la sommation que la résiliation qui lui étaient personnellement adressées.

4.2. Dans leur mémoire, les recourants soulèvent à nouveau trois griefs.

Premièrement, ils réitèrent que la mise en demeure et la résiliation de bail n'ont pas été correctement notifiées à la société recourante, à l'adresse des locaux loués, sans toutefois discuter l'argumentation développée par la cour cantonale, qui tient à l'existence d'une boîte aux lettres au nom de ladite société à l'adresse à laquelle lui ont été envoyés les plis litigieux et à la réception effective par son gérant de ces plis qui lui étaient adressés à titre personnel en parallèle.

Ce premier grief s'avère donc irrecevable.

Secondement, les recourants soutiennent que la procédure dans les cas clairs ne serait pas applicable. Selon eux, il devait être procédé à une analyse de la résiliation "plus approfondie" et "la notification (serait) source de nullité (art.266o CO)". La justice de paix aurait à leurs yeux dû attendre le prononcé du tribunal des baux. Cela étant, la Cour de céans observe qu'ils n'ont pas soumis ce grief à l'instance précédente, de sorte qu'il apparaît nouveau et en conséquence irrecevable, lui aussi. Par surabondance, on relèvera que l'action pendante devant le tribunal des baux ne faisait pas obstacle à l'action en expulsion intentée par les bailleurs selon l'art. 257 CPC (ATF 141 III 262 consid. 3).

Pour finir, ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu, reprochant au Juge de paix d'avoir fait preuve de légèreté et regrettant que la cour cantonale n'ait pas "jugé utile de rectifier" son

prononcé. **Cette ébauche de motivation est toutefois insuffisante au regard des exigences qui prévalent pour la violation du droit constitutionnel.**

Ce dernier grief connaît dès lors le même sort que les précédents.

5.

Partant, le recours est irrecevable.

L'une des conditions pour l'octroi de l'assistance judiciaire fait défaut, puisque le recours était manifestement dépourvu de chances de succès (art. 64 al. 1 LTF). Il convient dès lors de rejeter la demande d'assistance judiciaire formée par les recourants, qui prendront à leur charge les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 LTF).

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

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

La demande d'assistance judiciaire des recourants est rejetée.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., sont mis à la charge des recourants, débiteurs solidaires.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 12 juillet 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Fournier