

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mai 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Bendani
Greffière : Mme Bertholet

Art. 257d, 271 et 271a CO ; 8 OBLF

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.F.**_____, à Pully, et **B.F.**_____, à Lausanne, contre l'ordonnance rendue le 11 décembre 2012 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 11 décembre 2012, dont la motivation a été notifiée aux parties par plis recommandés du 17 janvier 2013, la Juge de paix du district de Lausanne a ordonné à A.F. _____ de quitter et rendre libres pour le lundi 11 février 2013 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Lausanne (appartement de trois pièces et demie au rez-de-chaussée) (I), dit qu'à défaut pour la partie locataire 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 la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en sont requis par l'huissier de paix (III), arrêté à 750 fr. les frais judiciaires, qui sont partiellement compensés avec l'avance de frais de la partie locataire (IV), mis les frais à la charge de la partie locataire (V), dit que A.F. _____ versera la somme de 600 fr. à Z. _____ à titre de dépens en défraiement de son représentant professionnel (VI) et dit que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

En droit, le premier juge a admis, sous l'angle de la légitimité pour agir, la recevabilité de la demande formulée par A.F. _____ et B.F. _____, considérant que si cette dernière ne pouvait être partie à la procédure - le contrat de bail n'étant pas établi à son nom -, elle représentait néanmoins valablement A.F. _____ dans le cadre de cette procédure. La magistrate a ensuite examiné la validité de la résiliation du contrat de bail signifiée le 4 mai 2011 pour le 30 juin suivant. Elle a considéré que A.F. _____ et B.F. _____ ne s'étaient pas acquittés du montant correspondant au solde des frais accessoires pour les périodes 2008/2009 et 2009/2010, dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), qu'il n'existait aucun motif de nullité du congé au sens de l'art. 266o CO, que ledit congé ne pouvait être qualifié d'inefficace au motif que le bailleur n'aurait pas produit de justificatifs ou de décomptes détaillés, ceux-ci n'ayant jamais

été clairement demandés, et que le congé notifié par le bailleur n'était pas contraire à la bonne foi. Le congé ayant été valablement donné, le premier juge a ordonné l'expulsion du locataire A.F._____.

B. Par acte du 7 février 2013, A.F._____ et B.F._____ ont formé appel contre l'ordonnance précitée en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que les congés qui leur ont été notifiés soient déclarés inefficaces, subsidiairement annulés, que la requête d'expulsion formée le 24 septembre 2012 par Z._____ contre A.F._____ soit rejetée, que le chiffre III du dispositif soit supprimé, que les frais soient mis à la charge de la partie bailleresse et qu'il ne soit pas alloué de dépens de première instance, les chiffres IV et VII du dispositif restant inchangés.

Z._____ n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Le 26 février 2008, A.F._____, locataire, et Z._____, bailleur, représenté par la société N._____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces dans l'immeuble sis [...] à Lausanne pour un loyer de 1'600 fr. par mois plus un acompte de 143 fr. pour les frais accessoires (chauffage, eau chaude et taxe d'épuration). Le contrat précisait que l'appartement serait occupé par B.F._____, la mère de A.F._____, quant à lui domicilié à Pully.

Par notification de baisse de loyer du 31 janvier 2011, adressée à A.F._____ et B.F._____, le loyer mensuel net de l'appartement est passé de 1'600 fr. à 1'504 fr., l'acompte de frais accessoires restant inchangé. Cette baisse est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2011.

2. Le 25 novembre 2009, le bailleur a adressé à A.F._____ et B.F._____ un décompte de chauffage et de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009, mentionnant le « détail du décompte de chauffage », soit en particulier le coût total des frais de chauffage, de consommation d'eau et d'épuration pour l'immeuble (10'849 fr. 60, 3'426 fr. 20 et 743 fr. 75), le coefficient, respectivement le nombre de m³, attribué pour chacun de ces postes à l'appartement concerné (170/1'020, 74,5 m³/186,3 m³ et 170/1'020) et la participation du locataire à chacun de ces postes (1'808 fr. 25, 1'370 fr. 10 et 123 fr. 95). Selon ce décompte, cette participation s'élevait au total à 3'302 fr. 30, le montant d'acomptes versés à 1'716 fr. et le solde dû en faveur du bailleur à 1'586 fr. 30. Il était en outre précisé que le service de gérance tenait à disposition pendant un mois à son bureau toutes les pièces justificatives concernant ce décompte.

Le 11 décembre 2009, la gérance a transmis au locataire les pièces justificatives - à savoir les factures d'acompte et de consommation des Services industriels pour la consommation de gaz et d'électricité ainsi que diverses autres factures - pour les décomptes de chauffage 2006/2007, 2007/2008 et 2008/2009 ensuite de sa demande faite le 4 décembre 2009 par téléphone, en précisant que « par conséquent, le rendez-vous fixé en nos bureaux, le lundi 14 décembre 2009 à 14h00 est annulé ».

Par courrier adressé le 21 décembre 2009 à la gérance, B.F._____ a contesté le décompte de chauffage 2008/2009, considérant qu'elle ne pouvait pas avoir utilisé le 40% de la consommation totale du bâtiment en eau, et a relevé que son appartement était très mal chauffé, que l'isolation des murs était défectueuse et qu'il y avait un problème de moisissures. La gérance n'a pas répondu à ce courrier.

Le 25 novembre 2010, le bailleur a adressé à A.F._____ et B.F._____ un décompte individuel de chauffage et de frais accessoires pour la période du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010, indiquant le « détail du décompte de chauffage », soit le coût total des frais de chauffage, de

consommation d'eau et d'épuration pour l'immeuble (9'429 fr. 80, 2'977 fr. 85 et 721 fr. 80), le coefficient, respectivement le nombre de m³, attribué pour chacun de ces postes à l'appartement concerné (170/1'020, 64,8 m³/173,8 m³ et 170/1'020) et la participation du locataire à chacun de ces postes (1'571 fr. 65, 1'110 fr. 25 et 120 fr. 30). Selon ce décompte, cette participation s'élevait au total à 2'802 fr. 20, le montant d'acomptes versés à 1'716 fr. et le solde dû en faveur du bailleur à 1'086 fr. 20. Le décompte précisait que le service de gérance tenait à disposition pendant un mois à son bureau toutes les pièces justificatives y relatives.

Par courrier du 13 décembre 2010, B.F._____ a réitéré son courrier de l'année précédente et contesté ce nouveau décompte de chauffage. Elle n'a pas reçu le décompte détaillé et le tableau de répartition 2009/2010.

Le 14 février 2011, le bailleur a adressé à A.F._____ et B.F._____ un premier rappel concernant les suppléments chauffage non réglés pour les périodes 2008/2009 et 2009/2010.

Le 21 février 2011, B.F._____ a répondu au bailleur en lui rappelant que ces charges avaient été contestées par courriers des 21 décembre 2009 et 13 décembre 2010.

Le 17 mars 2011, le bailleur a adressé à A.F._____ et B.F._____, sous plis recommandés séparés à l'adresse de l'appartement objet du bail, une mise en demeure de payer les suppléments de chauffage dus, soit, pour la période 2008/2009, 1'586 fr. 30 plus frais de rappel par 20 fr. et, pour la période 2009/2010, 1'086 fr. 20 plus frais de rappel par 20 fr., dans un délai de trente jours, précisant qu'à défaut de quoi, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO.

Le 21 mars 2011, B.F._____ a écrit à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après: la Commission de conciliation) pour contester la mise en demeure du bailleur ainsi que les suppléments de chauffage demandés.

Le 26 avril 2011, la Commission de conciliation a tenu une audience, à laquelle B.F._____ s'est présentée seule pour la partie locataire, son fils étant à l'étranger depuis le 13 décembre 2010.

Par décision du même jour, la Commission de conciliation a déclaré la requête de la prénommée irrecevable, cette écriture n'étant pas signée du locataire titulaire du bail et l'occupante n'étant pas au bénéfice d'une procuration (défaut de légitimation active). Cette décision ainsi que le procès-verbal d'audience sont parvenus à B.F._____ le 28 avril 2011.

3. Par formules officielles du 4 mai 2011, adressées séparément à A.F._____ et B.F._____, Z._____ a résilié le bail litigieux en application de l'art. 257d al. 2 CO avec effet au 30 juin 2011, pour non-paiement des décomptes de charges.

Le 27 mai 2011, A.F._____ et B.F._____ ont contesté la résiliation du contrat de bail auprès de la Commission de conciliation.

Par requête de conciliation adressée le 23 août 2011 à la Commission de conciliation, Z._____ a conclu à la formulation d'une proposition de jugement en ce sens que le congé donné le 4 mai 2011 à A.F._____ et B.F._____ pour le 30 juin 2011 soit déclarée pleinement valable, que A.F._____ doive lui restituer immédiatement, libre de tous objets et occupants, l'appartement qu'il lui loue et qu'ordre soit donné aux agents de la force publique de procéder à l'expulsion du prénommé, au besoin par voie d'ouverture forcée, sur simple présentation de la décision à intervenir.

Le 2 septembre 2011, B.F._____ a demandé au conseil du bailleur qu'il lui fasse parvenir « tout décompte détaillé, le tableau de répartition, le relevé des compteurs d'eau chaude et toutes les factures, pour les exercices 2008-2009 et 2009-2010 », précisant qu'à ce jour ils ne lui avaient jamais été envoyés.

Le 17 octobre 2011, le conseil du bailleur a adressé à A.F._____ les pièces demandées.

Le 15 novembre 2011, la Commission de conciliation a tenu une audience à laquelle se sont présentées B.F._____, accompagnée de [...] collaboratrice auprès de l'ASLOCA, et, pour le bailleur, [...] de la société N._____, assistée de son conseil. Les parties ont été entendues sur la requête en contestation du congé (dossier n° [...]) et sur la requête en expulsion (dossier n° [...]).

Le 28 novembre 2011, la Commission de conciliation a rendu, pour chacune de ces requêtes, une proposition de jugement dont le dispositif est le suivant :

- « I. Les montants de charges des décomptes 2008-2009 et 2009-2010 sont dus par la locataire, sous réserve d'un montant à soustraire de frs 36.95 et de frs 35.85.
- II. La résiliation notifiée le 4 mai 2011 pour le 30 juin 2011 est valable.
- III. S'agissant d'une résiliation extraordinaire, aucune prolongation n'est accordée.
- IV. Le bail a valablement pris fin en date du 30 juin 2011.
- V. M. A.F._____ doit immédiatement restituer au requérant M. Z._____, libre de tous objets et occupants, l'objet du bail.
- VI. Ordre est donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution du ch. V ci-dessus, au besoin par voie d'ouverture forcée.
- VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- VIII. La présente décision est rendue sans frais ni dépens ».

Compte tenu de l'opposition formée le 14 décembre 2011 par A.F._____ et B.F._____ à la proposition de jugement rendue dans le cadre de l'affaire n° [...], la Commission de conciliation a délivré le 16 décembre suivant une autorisation de procéder à A.F._____ lui donnant

le droit de porter l'action devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

Le 19 décembre 2011, A.F._____ et B.F._____ se sont acquittés de la somme de 1'549 fr. 35, correspondant au solde du décompte de chauffage 2008/2009 moins 36 fr. 95 et, le 30 janvier 2012, de la somme de 1'050 fr. 35, soit le solde du décompte de chauffage 2009/2010 moins 35 fr. 85.

4. Par demande du 13 janvier 2012, A.F._____ et B.F._____ ont ouvert action devant le Tribunal des baux en concluant à ce qu'il soit constaté que les résiliations de bail notifiées le 4 mai 2011 pour le 30 juin 2011 sont nulles et inefficaces, subsidiairement à ce qu'elles soient annulées.

Par requête du 19 janvier 2012, ils ont saisi la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : Juge de paix) des mêmes conclusions.

Par décision du 24 janvier 2012, la Juge de paix a constaté son incompétence pour juger de cette affaire au motif qu'elle devait être portée devant le Tribunal des baux conformément à l'autorisation de procéder délivrée le 16 décembre 2011 à A.F._____ et a déclaré la requête précitée irrecevable.

Par acte du 13 février 2012, A.F._____ et B.F._____ ont fait appel de cette décision en concluant à sa réforme en ce sens que la demande soit déclarée recevable.

Dans sa réponse adressée le 30 avril 2012 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, Z._____ a conclu principalement à l'irrecevabilité de l'appel et subsidiairement à son rejet. Plus subsidiairement, par la voie de l'appel joint, il a conclu à la réforme de la décision attaquée en ce sens que la demande du 19 janvier 2012 soit rejetée, qu'il soit constaté que le congé donné le 4 mai 2011 pour le 30

juin 2011 est valable, que A.F._____ doit immédiatement lui restituer, libre de tous objets et occupants, l'appartement qu'il lui loue et qu'ordre soit donné aux agents de la force publique de procéder à l'expulsion de l'appelant, au besoin par voie d'ouverture forcée, sur simple présentation de l'arrêt à intervenir.

Par arrêt du 29 mai 2012, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a en substance admis l'appel, rejeté l'appel joint, annulé la décision précitée et renvoyé la cause au Juge de paix pour nouvelle décision.

Par ailleurs, par décision du 12 mars 2012, le Président du Tribunal des baux a déclaré la demande du 13 janvier 2012 irrecevable pour le motif que le Tribunal des baux n'était pas compétent dès lors que l'on se trouvait en présence d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO, qui relevait de la compétence du juge de paix.

5. Le 24 septembre 2012, Z._____ a adressé au Juge de paix une réponse dans laquelle il concluait à ce qu'il soit constaté que le congé donné le 4 mai 2011 pour le 30 juin 2011 est valable, à ce que A.F._____ doit lui restituer immédiatement, libre de tous objets et occupants, l'appartement qu'il lui loue et à ce qu'il soit procédé à l'exécution forcée par les soins de l'huissier de paix ou son remplaçant, au besoin par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée.

Le 11 décembre 2012, le Juge de paix a tenu une audience à laquelle se sont présentées, pour la partie locataire, B.F._____, accompagnée de [...], et, pour la partie bailleuse, [...], assistée de son conseil. B.F._____ a produit une procuration signée par A.F._____, dispensé de comparaître personnellement. Lors de cette audience, il a été procédé à l'audition des parties ainsi qu'à celle d'un témoin.

En droit :

1. a) Le litige porte sur le bien-fondé d'une ordonnance d'expulsion rendue pour défaut de paiement de loyer ou 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 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel net s'élève à 1'504 fr., de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]).

b) L'ordonnance ayant été rendue en procédure simplifiée, le délai d'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

L'appel, écrit et motivé, a été introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), en temps utile.

c) La qualité pour appeler appartient avant tout aux parties à la procédure, qui sont considérées comme touchées dans leurs droits dès le moment où elles n'obtiennent pas le plein de leurs conclusions (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad Intro. Art. 308-334 CPC). Cette qualité

doit cependant également être reconnue aux tiers dont les intérêts sont touchés par la décision contestée et qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) à la modification ou à l'annulation de cette décision (Jeandin, op. cit., n. 13 ad Intro. Art. 308-334 CPC et les références citées).

En l'occurrence, il convient de reconnaître la qualité pour appeler non seulement à A.F._____, qui est titulaire du bail et était formellement partie à la procédure devant le premier juge, mais également à B.F._____, dans la mesure où le contrat de bail précise expressément que le logement remis à bail sera occupé par celle-ci et que tel est le cas dans les faits, de sorte qu'elle a un intérêt digne de protection à la modification de l'ordonnance entreprise.

2. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. 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., 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, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 310 ZPO, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

b) Les appelants entendent préciser l'état de fait retenu par le premier juge sur plusieurs points (cf. appel, p. 2), en se référant à des pièces produites en première instance. L'état de fait a été complété sur cette base.

3. a) Les appelants reprochent au premier juge d'avoir ignoré qu'aucun décompte détaillé ne leur avait été adressé pour 2009/2010 et

d'avoir considéré qu'il leur était de toute manière possible de prendre rendez-vous avec la gérance afin de consulter les pièces justificatives. Ils font valoir qu'ils ont contesté chacun des décomptes, que B.F. _____ s'est opposée à la mise en demeure du bailleur ainsi qu'aux suppléments de frais accessoires réclamés devant la Commission de conciliation et qu'il ne peut leur être reproché de ne pas avoir consigné le montant correspondant à ces suppléments, le droit du bail n'en prévoyant ni la possibilité, ni l'obligation. Ils exposent que les montants réclamés n'étaient pas exigibles au moment de la mise en demeure du bailleur – puisqu'ils avaient été contestés – et qu'ils ne le sont devenus qu'après réception de l'entier des documents relatifs aux frais accessoires, moment auquel lesdits montants ont été payés.

b/aa) 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 ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin du mois (al. 2).

En principe, selon la jurisprudence, le locataire n'ayant pas réglé l'arriéré dans le délai comminatoire prévu par l'art. 257d CO est en demeure et doit subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition (ATF 127 III 548 c. 4), cela même si l'arriéré a finalement été payé (TF 7 février 1997, in Cahiers du bail [CdB] 3/97 pp. 65 ss). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir, ou lorsque le locataire a invoqué la compensation (art. 124 al. 1 CO) ou encore lorsqu'il a valablement consigné le loyer (art. 259g CO) (ATF 119 II 241 c. 6b ; TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, c. 3.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 c. 2.1, in

CdB 2004, p. 26 ; TF 4C.8/2006 du 29 mars 2006 c.3.1 et les références citées).

bb) S'ils ne sont pas payés ponctuellement, les frais accessoires échus, comme les frais de chauffage et d'eau chaude, permettent au bailleur de suivre la procédure d'expulsion des locataires selon l'art. 257d CO ; cela ressort du texte même de l'alinéa premier de cette disposition. La loi ne limite pas l'application de l'art. 257d CO à des prestations périodiques, échues à une date précise et d'un montant déterminé à l'avance (CREC I 6 janvier 2005/79 c. 1a ; CREC I 25 octobre 2004/760). Si le solde du décompte des frais accessoires est exigible, l'art. 257d CO s'applique, à condition que les frais accessoires en question soient à la charge du locataire, que le montant soit déterminé ou déterminable et que le locataire puisse les vérifier dans un délai convenable (CREC I 6 janvier 2005/79 c. 2 ; USPI Commentaire du bail à loyer, Genève 1992, n. 14 ad art. 257d CO ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chap. 14, n. 8.3, p. 348 et chap. 27, n. 2.1.3, p. 664 avec la doctrine et la jurisprudence bâloise citées à la note infrapaginale 19 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, n. 2391, p. 346). Ainsi, si le solde du décompte de chauffage et d'eau chaude peut en principe faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO, tel n'est cependant pas le cas lorsque le locataire n'a pas reçu un décompte détaillé ou s'est vu refuser la consultation des pièces justificatives originales, ou bien lorsque le solde du décompte fait l'objet d'une contestation de la part du locataire avant la commination (CACI 13 juillet 2012/330 c. 3d, avec référence à Lachat, op. cit., chap. 27, n. 2.1.3, p. 664).

Le locataire peut refuser de payer le montant qui lui est réclamé au titre des frais accessoires, qu'il s'agisse prétendument d'un total ou d'un solde débiteur ; la créance n'est en effet pas liquide et donc pas exigible aussi longtemps que le bailleur ne l'a pas justifiée par les moyens probatoires que lui impose la loi (CREC I 6 janvier 2005/79 c. 2 ; CREC I 25 octobre 2004/760 ; ZR 1969, n. 89 ; Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^e séminaire sur le droit

du bail, Neuchâtel 1996, p. 12, n. 41 et les références citées à la note infrapaginale 40).

Le bailleur est tenu de permettre au locataire de consulter les pièces justificatives des frais accessoires (art. 257b al. 2 CO et 8 al. 2 OBLF) et de lui présenter un décompte au moins une fois par année (art. 4 al. 1 et 8 al. 1 OBLF). L'exigibilité de la créance du bailleur en paiement de la totalité des frais accessoires ou d'un solde débiteur est subordonnée à la condition qu'il ait permis au locataire de consulter les pièces justificatives et fourni un décompte (Wessner, op. cit., p. 14, n. 50 ; Wessner, CPra-Bail, Bâle 2010, n. 11 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, nn. 33 et 38 ad art. 257a et 257b C ; Lachat, op. cit., chap. 27, n. 2.1.3, p. 664; CREC I 23 avril 2009/223 c. 4). Le locataire doit disposer d'un délai convenable à cet effet (USPI Commentaire du bail à loyer, précité, n. 14 ad art. 257d CO ; ZR 1969, n. 89).

Il en résulte que l'avis comminatoire est inopérant lorsque le bailleur n'a pas remis le décompte et/ou n'a pas permis au locataire de consulter les pièces justificatives dans un délai convenable. En revanche, si le locataire a contesté le montant des frais accessoires alors qu'il avait eu la possibilité de consulter au préalable les pièces justificatives et avait reçu un décompte, la commination est valable si le bien-fondé de la créance est établi, fût-ce ultérieurement, ce que le juge de l'expulsion doit examiner avec plein pouvoir d'examen. Dans cette dernière hypothèse, il y a lieu d'instruire et de statuer sur le montant litigieux avant de rendre une décision sur la requête d'expulsion (CREC I 21 octobre 2010/551 c. 2).

Au surplus, les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud s'appliquent (ci-après: RULV), puisqu'elles ont été déclarées de force obligatoire par arrêté déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud du 4 juin 2008 (AFCBD, RSV 221.317.1). L'art. 31 RULV prévoit que le décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque

locataire dans un délai maximum de cinq mois dès la date du bouclage des comptes (let. b). Dès l'expédition des décomptes, et pendant trente jours, les justificatifs de l'exercice doivent être tenus à disposition des locataires (let. c). Les RULV ne définissent pas la notion de « décompte détaillé ». On peut toutefois se référer aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude, auxquelles ils renvoient (art. 31 let. e RULV). Selon l'art. 8 des anciennes Directives – adoptées le 29 juin 1978 et en vigueur jusqu'au 30 juin 2012 –, le décompte détaillé des frais de chauffage et eau chaude remis à chaque locataire contient les éléments énumérés dans l'annexe 5, soit le nom du locataire et le numéro de l'appartement, la désignation des locaux et le nombre de pièces, la durée d'occupation en période de chauffage (en pourcentage), le nombre de m³ chauffés et le prix au m³, la déduction des acomptes versés, le solde et son bénéficiaire, le lieu, la date et la signature du bailleur.

Le locataire peut saisir l'autorité de conciliation pour lui demander de constater le caractère abusif du décompte ; la loi ne prévoit aucun délai pour saisir cette autorité et le locataire peut contester devant elle le décompte encore à réception de l'avis comminatoire (CREC I 6 janvier 2005/79 c. 2).

c) En l'espèce, B.F._____ a écrit le 21 mars 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne pour contester la mise en demeure du bailleur ainsi que les suppléments de chauffage demandés. Une audience a eu lieu le 26 avril 2011, mais seule la prénommée s'est présentée, son fils étant à l'étranger depuis le 13 décembre 2010. Le 28 avril 2011, B.F._____ a réceptionné le procès-verbal de la Commission de conciliation mentionnant que sa requête était irrecevable car non signée par A.F._____. Après que, par formules officielles du 4 mai 2011, adressées séparément à A.F._____ et B.F._____, l'intimé a résilié le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO avec effet au 30 juin 2011 pour non-paiement des décomptes de charges, les appelants ont contesté le congé le 27 mai 2011 devant la Commission de conciliation. Celle-ci a rendu le 28 novembre 2011 une proposition de jugement sous n° [...] constatant notamment que les suppléments de

chauffage afférents aux exercices 2008/2009 et 2009/2010 étaient dus par les locataires, sous réserve des montants à soustraire de 36 fr. 95 et de 35 fr. 85, et que la résiliation de bail du 4 mai 2011 était valable.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a examiné si les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement de frais accessoires échus (cf. c. 3b supra) étaient réalisées.

d) Les appelants ont reçu un décompte détaillé pour 2008/2009, ainsi que les pièces justificatives avant l'envoi de la commination. Ce décompte était justifié, selon la proposition de jugement de la Commission de conciliation du 28 novembre 2011, sous réserve du montant de 36 fr. 95. Les appelants l'ont admis puisqu'ils ont versé ce montant le 19 décembre 2011. L'avis comminatoire était dès lors opérant en ce qui concerne le décompte 2008/2009.

S'agissant du décompte 2009/2010, la gérance a adressé le 25 novembre 2010 aux appelants le « détail du décompte de chauffage » (bordereau de l'intimé du 24 septembre 2012, pièce 109). Ce décompte mentionne le coût total des frais de chauffage, de consommation d'eau et d'épuration de l'immeuble ainsi que la participation due par les appelants à ces frais, en fonction du coefficient de leur appartement respectivement du nombre de m³ consommé. Il indique par ailleurs que les pièces justificatives peuvent être consultées dans le délai d'un mois au bureau de la gérance. Dès lors qu'il comprend tous les éléments prévus par l'annexe 5 des Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude, ce document constitue un « décompte détaillé » au sens de l'art. 8 al. 1 OBLF permettant, si son bien-fondé est établi par la suite, de fonder un avis comminatoire. La Commission de conciliation ayant, dans sa proposition de jugement du 28 novembre 2011, considéré que le supplément réclamé pour l'année 2009/2010 était justifié, sous réserve d'un montant de 35 fr. 85, l'avis comminatoire était également valable en ce qui concerne cet exercice.

Partant, le moyen des appelants doit être rejeté.

4. a) Les appelants soutiennent que le congé serait contraire à la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO. Ils font valoir que le bailleur aurait pu ouvrir une action en reconnaissance de dette pour justifier ses décomptes et qu'en utilisant la procédure de l'art. 257d CO pour obtenir le paiement de suppléments contestés, il aurait fait usage de cette institution contrairement à son but, qui est de le protéger contre les mauvais payeurs. En procédant de la sorte, il aurait agi de manière déloyale, en cherchant à éviter de devoir justifier ses prétentions, et pour punir les locataires qui ont fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail en contestant les décomptes. Or, un tel congé serait annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

b) Selon la jurisprudence, même si le congé donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO) est annulable en vertu des art. 271 ss CO, à l'exception des motifs prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO (art. 271a al. 3 let. b CO), une telle annulation en application de l'art. 271 al. 1 CO n'est admise qu'exceptionnellement. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi, des circonstances particulières étant nécessaires (ATF 120 II 31 c. 4b). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, ou si le montant impayé est insignifiant, ou encore si l'arriéré a été payé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire – ce qui est le cas, selon la doctrine et la jurisprudence, si le paiement intervient un ou deux jours après l'échéance du délai comminatoire, sauf circonstances spéciales (TF 4A_361/2008 du 26 septembre 2008, publié in Droit du bail [DB] 2008, n. 18, p. 40 ; Wessner, CPra-Bail, op. cit., n. 43 ad art. 257d CO) –, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer. Le congé est également abusif si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai

comminatoire (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1, publié in SJ 2004 I 424 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 2.2.2). Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO, étant précisé que c'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (TF 4C.35/2004 du 27 avril 2004 c. 3.1 et les références citées, publié in SJ 2004 I 424) ou s'il consacre une attitude déloyale, par exemple lorsque le bailleur ne répond qu'indirectement et tardivement à la demande du locataire d'une baisse de loyer en raison d'importants défauts de la chose louée, alors qu'il était en relation permanente avec celui-ci et que, dans l'hypothèse la plus défavorable, le montant dû par le locataire était nettement inférieur à celui réclamé dans la sommation (TF 4C.173/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2).

c) En l'espèce, la Cour de céans ne voit aucun motif d'annulabilité du congé donné pour non-paiement des frais accessoires échus des exercices 2008/2009 et 2009/2010. Les montants impayés de 1'586 fr. 30 et de 1'086 fr. 20 étaient loin d'être insignifiants et, dès lors qu'ils étaient échus (cf. c. 3d supra), on ne saurait reprocher au bailleur d'avoir agi comme le permet expressément l'art. 257d CO (cf. c. 3b supra) plutôt que d'ouvrir action en paiement. Il n'apparaît ainsi pas que le congé aurait été donné parce que le locataire faisait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), mais bien parce que les frais accessoires échus des exercices 2008/2009 et 2009/2010 n'avaient pas été payés malgré une mise en demeure valable au regard de l'art. 257d al. 1 CO. Admettre le contraire, alors que le locataire n'établit pas d'éléments qui permettraient de démontrer que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte, reviendrait à nier le principe même de l'application de l'art. 257d al. 1 CO aux frais accessoires échus dès qu'il y a contestation de la part du locataire. Il s'ensuit que le congé notifié par le bailleur en application de l'art. 257d CO n'est pas contraire à la bonne foi.

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

Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe à A.F._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause.

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

c) Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A.F._____ et B.F._____, à parts égales et solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

V. La cause est renvoyée à la Juge de paix du district de Lausanne pour qu'elle fixe à A.F._____, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à 1012 Lausanne.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 mai 2013

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 :

- M. A.F._____,
- Mme B.F._____,
- Me Carole Sonnenberg (pour Z._____).

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 :

- Mme le Juge de paix du district de Lausanne.

La greffière :