

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 janvier 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Bendani, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 257d CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**\_\_\_\_\_, [...],  
demanderesse, contre la décision rendue par la Juge de paix du district de  
l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.F.**\_\_\_\_\_  
et **B.F.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 24 août 2015, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 28 octobre 2015, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté les conclusions prises par la partie demanderesse V.\_\_\_\_\_ contre les parties défenderesses B.F.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_, selon requête du 7 février 2014 (I), a mis les frais judiciaires, fixés à 360 fr., à la charge de la partie demanderesse et les a compensés avec l'avance de frais (II et III) et a dit que la partie demanderesse versera aux parties défenderesses, solidairement entre elles, la somme de 3'150 fr. à titre de dépens (IV).

En droit, le premier juge a retenu que les indications figurant sur le décompte de chauffage des locataires – selon lesquelles ils auraient consommé plus d'un quart de la consommation totale d'eau chaude de l'immeuble – ne correspondaient vraisemblablement pas à la quantité d'eau chaude réellement consommée. Il a considéré que les motifs pour lesquels les données du compteur avaient été faussées importaient peu et qu'il appartenait à la bailleresse de ne facturer aux locataires que les frais liés à leur consommation effective. Le magistrat a conclu qu'à défaut d'avoir établi que le montant faisant l'objet de l'avis comminatoire aux locataires était dû, le congé que la bailleresse avait notifié aux locataires n'était pas valable.

**B.** Par acte du 30 novembre 2015, V.\_\_\_\_\_ a déposé un appel contre cette décision, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la cause soit renvoyée au Juge de paix du district de l'Ouest lausannois pour impartir un délai aux locataires afin de quitter et rendre libre l'objet litigieux.

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

**1.** V. \_\_\_\_\_ est propriétaire d'un immeuble sis [...], à [...]. Le 27 juin 2003, elle a conclu avec A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_ un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces au 4<sup>e</sup> étage de cet immeuble, pour un loyer initial mensuel de 1'190 fr., plus 95 fr. de charges de chauffage et d'eau chaude. Ce bail, commencé le 1<sup>er</sup> octobre 2003 pour une durée d'un an, était renouvelable aux mêmes conditions pour un an, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties.

Le 7 mars 2005, V. \_\_\_\_\_ a autorisé les locataires, par écrit, à utiliser un lave-linge dans leur appartement, tout en précisant qu'elle se réservait la possibilité de retirer cette autorisation en tout temps et sans préavis.

**2.** Depuis plusieurs années, B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_ se sont plaints de problèmes d'humidité dans leur appartement, ainsi que d'une mauvaise isolation des fenêtres. En 2008 déjà, de nombreux locataires avaient fait part à la gérance de l'immeuble de ces problèmes et insisté notamment sur la question des frais élevés de chauffage qui en découlaient.

**3.** Dans un rapport du 7 décembre 2009, la commission communale de salubrité - mandatée par la Direction de l'urbanisme de la commune de [...] - a constaté en substance la présence de taches d'humidité et de moisissures dans les murs, de fissures au niveau du mastic des fenêtres, ainsi que de fissures et de décollements de l'enduit au niveau du plafond de l'appartement de A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_.

Le 23 mars 2011, B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_ se sont à nouveau plaints auprès de la gérance de l'humidité, mais aussi du mauvais état général de leur appartement. Ils ont demandé à la gérance de faire le nécessaire pour résoudre les problèmes d'humidité constatés dans leur appartement, faute de quoi ils se réservaient le droit de consigner le loyer. Ils ont également requis une diminution de loyer de

15%, qui leur a été accordée avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2011, le loyer étant fixé à 1'200 fr. par mois, plus 170 fr. d'acompte chauffage et eau chaude.

Le 11 mai 2011, D.\_\_\_\_\_ a répondu à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ que, afin de remédier au problème d'humidité constaté dans l'appartement, elle leur retirait avec effet immédiat l'autorisation d'utiliser le lave-linge accordée en 2005.

Mandatée par V.\_\_\_\_\_, la société M.\_\_\_\_\_ a rendu le 10 juin 2011 un rapport dont il ressort notamment que le taux d'humidité mesuré dans l'appartement d'A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ variait entre 60 et 70%, selon les zones. Lors de son passage dans l'appartement, cette société avait toutefois constaté que, malgré la forte humidité régnante, les fenêtres étaient fermées, le lave-linge et le séchoir fonctionnaient et le système de ventilation était en partie obstrué, ce qui, selon elle, ne pouvait que générer des traces de moisissures dans le salon et les chambres.

E.\_\_\_\_\_, société en charge des relevés et de l'entretien des compteurs d'eau chaude de l'immeuble, a indiqué, dans un rapport du 13 août 2012 adressé à V.\_\_\_\_\_, qu'elle avait constaté que le compteur de l'appartement occupé par A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ tournait avec une consommation d'eau élevée et que le compteur était en bon état de fonctionnement. Elle a ajouté qu'une machine à laver le linge était raccordée directement sur le goulot de la batterie du lavabo et que ce mode de faire n'était pas conforme aux directives SSIGE et SI en la matière et pouvait provoquer une inversion du sens de marche du compteur. Elle a laissé à V.\_\_\_\_\_ le soin de faire le nécessaire auprès des locataires pour remédier à ce problème.

**4.** Le 17 octobre 2012, V.\_\_\_\_\_ a adressé à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ un décompte de frais de chauffage et d'eau chaude pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012. Ce décompte, non signé, indiquait que les frais de chauffage à répartir totalisaient 27'348 fr. 20 et que la part due par A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_, en fonction du volume de

leur appartement, était de 1'383 fr. 45. Pour ce qui était de l'eau chaude, l'immeuble - qui comptait vingt-sept appartements, dont un vacant à cette époque - affichait une consommation totale de 883.9 m<sup>3</sup>, pour un coût de 8'636 fr. 25, et l'appartement d'A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ affichait une consommation de 224.4 m<sup>3</sup>, pour un coût de 2'192 fr. 55. Après déduction des acomptes, par 1'815 fr., ce décompte laissait apparaître un solde de 1'897 fr. 05 en faveur de V.\_\_\_\_\_, plus 136 fr. 05 réclamés à titre de solde de l'exercice précédent. Il mentionnait en outre que les comptes détaillés et les pièces justificatives pouvaient être consultés dans les trente jours dans les bureaux de la régie.

Par lettre du 3 novembre 2012, A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ ont contesté le montant du décompte du 17 octobre 2012, contestation qu'ils ont réitérée le 30 janvier 2013, conjointement avec un autre locataire. En bref, ils ont fait valoir que les frais élevés de chauffage étaient dus notamment à la mauvaise isolation des fenêtres et au fait que le chauffage était allumé en permanence.

Par courrier du 8 février 2013, S.\_\_\_\_\_, nouvelle gérance représentant V.\_\_\_\_\_, a confirmé l'exactitude du décompte, soutenant que plus de 60% du décompte individuel de A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ était représenté par leur consommation excessive d'eau chaude, de 224.9 m<sup>3</sup>, due selon elle au branchement du lave-linge sur le robinet du lavabo, tel que constaté par E.\_\_\_\_\_. Pour la régie, ce lave-linge créait en outre d'importants déséquilibres dans le logement, en particulier en ce qui concernait le taux d'humidité ambiant.

A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ ont versé à V.\_\_\_\_\_ 146 fr. 05 le 27 octobre 2012, 261 fr. le 2 mars 2013, puis deux fois 100 fr., les 9 avril et 4 mai 2013.

Par courriers recommandés du 10 mai 2013, adressés séparément à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ a mis ceux-ci en demeure de lui verser le solde du décompte de chauffage 2011/2012, à hauteur de 1'300 fr., avec l'indication qu'à défaut de paiement dans les

trente jours, le bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ ont encore versé un montant de 150 fr. le 5 juin, puis le solde, par 1'150 fr., le 27 juin 2013.

**5.** Le 21 juin 2013, V.\_\_\_\_\_, se prévalant de l'art. 257d al. 2 CO, a notifié séparément à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_, sur formule officielle, un avis de résiliation du bail pour le 31 juillet 2013, motivant le congé par le retard dans le paiement du solde du décompte de chauffage 2011/2012.

Le 28 juin 2013, A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : Commission de conciliation) d'une requête en annulation de la résiliation. La procédure a été suspendue, V.\_\_\_\_\_ ayant déposé devant le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une requête en expulsion en invoquant la protection dans les cas clairs. Cette requête a été déclarée irrecevable par ordonnance du 7 novembre 2013.

Par proposition de jugement du 28 janvier 2014, la Commission de conciliation a annulé la résiliation extraordinaire du bail, au motif qu'elle contrevenait aux règles de la bonne foi.

V.\_\_\_\_\_ s'étant opposée à cette proposition de jugement, une autorisation de procéder devant le juge de paix lui a été délivrée le 4 février 2014.

**6.** Le 7 février 2014, V.\_\_\_\_\_ a déposé devant le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois une requête en procédure simplifiée tendant, sous suite de frais et dépens, à ce que le congé signifié le 21 juin 2013 pour le 31 juillet 2013 soit déclaré valable et parfaitement justifié, les locataires devant ainsi quitter immédiatement ou dans l'ultime délai qui pourrait leur être accordé l'appartement de 4 pièces qu'ils occupent au 4<sup>e</sup> étage de

l'immeuble sis à [...] à [...], de manière spontanée ou, à défaut, contraints par la voie de l'exécution forcée directe.

Dans leur réponse du 2 juin 2014, A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à libération des fins de la requête.

Une audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 21 avril 2015, en présence des parties et de leurs conseils respectifs. Des témoins ont été entendus.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales où la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. 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).

Lorsque le litige porte sur une décision en expulsion ensuite d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO, rendue en procédure simplifiée, 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. Si la contestation émane du locataire, 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 signifiée après une procédure judiciaire (TF 4A\_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet).

En l'espèce, le loyer de l'appartement occupé par les intimés s'élevant à 1'370 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'art. 311 al. 1 CPC exige uniquement que l'appel soit écrit et motivé. A l'instar cependant de l'acte introductif d'instance (pour la procédure de conciliation : art. 202 al. 2 CPC ; pour la procédure ordinaire : art. 221 al. 1 let. b CPC ; pour la procédure simplifiée : art. 244 al. 1 let. b CPC ; pour la procédure de divorce : art. 290 let. b à d CPC), l'acte d'appel doit également contenir des conclusions. Celles-ci doivent être rédigées d'une manière suffisamment précise pour pouvoir être reprises telles quelles dans le dispositif de la décision à rendre (TF 5A\_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1 ; ATF 137 III 617 consid. 4 à 6 et les références citées).

Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, JdT 2014 II 187) ou par une interpellation du tribunal au sens de l'art. 56 CPC (TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257). Il doit toutefois exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187; TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 3.3.2, RSPC 2013 p. 257; TF 5A\_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1).

En l'espèce, l'appelante a conclu à ce que la cause soit renvoyée au premier juge pour impartir un délai aux intimés afin de quitter et rendre libre l'objet litigieux. Par ces conclusions, on peut comprendre que l'appelante requiert l'expulsion des intimés et non uniquement la fixation d'un délai pour qu'ils quittent l'appartement qu'ils occupent. On peut ainsi admettre leur recevabilité.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43).

**3.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir rejeté sa demande d'expulsion en se fondant sur une appréciation erronée des faits. Elle soutient que le décompte de chauffage ne serait soumis à aucune exigence de forme et que le montant réclamé aux intimés au titre de charges accessoires serait suffisamment établi, relevant que ces derniers avaient d'ailleurs finalement payé ce montant, ce qui vaudrait, selon elle, reconnaissance implicite du bien-fondé du montant réclamé.

### **3.1**

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

La mise en demeure portant notamment sur des frais accessoires échus est valable (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, pp. 348 et 664 ; CACI 23 juin 2011/133). En particulier, le solde de décompte de chauffage et d'eau chaude peut faire l'objet de la mise en demeure de l'art. 257d al. 1 CO (CREC I

29 septembre 2009/498 consid. 3b ; CREC I 6 janvier 2005/79 consid. 1a ; CREC I 25 octobre 2004/760).

L'art. 257d al. 1 CO n'exige pas que la créance de frais accessoires soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Le locataire doit disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales (cf. art. 8 OBLF ; RS 221.213.11) et contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis (cf. arrêt du 30 septembre 1969 consid. 4, in : ZR 68 n° 89 p. 247 ss ; TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998 consid. 3a, in : mp 1999 p. 83, précisant que la doctrine recommande un délai de 30 jours ; ATF 140 III 591 consid. 3.2, CdB 2015 p. 16 note Conod ; TF 4A\_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.1). L'exigibilité de la créance du bailleur en paiement de la totalité des frais accessoires ou d'un solde débiteur est ainsi subordonnée à la condition qu'il ait permis au locataire de consulter les pièces justificatives et fourni un décompte détaillé (Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996 p. 14 n. 50 ; Wessner- CPra-Bail, n. 11 ad art. 257d CO ; Higi, Zürcher Kommentar, nn. 33 et 38 ad art. 257a et 257b CO ; Lachat, op. cit., p. 664).

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 un 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 consid. 2 ; CREC I 24 août 2007/416).

Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui estime la créance infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail. Quant au bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte, il devra tolérer que la procédure en contestation du congé soit éventuellement prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires; cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires (ATF 140 III 591 consid. 3.2, CdB 2015 p. 16 note Conod;

TF 4A\_40/2015 du 18 février 2015 consid. 4.2.1). 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 consid. 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<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 12, n. 41 et les références citées à la note infrapaginale 40). 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 l'autorité et le locataire peut contester le décompte encore à réception de l'avis comminatoire (CREC I 6 janvier 2005/79 consid. 2). Ce dernier ne déploiera alors d'effet que si le bien-fondé de la créance est établi, même ultérieurement, ce que le juge de l'expulsion doit examiner avec un plein pouvoir d'examen. Dans cette dernière hypothèse, il y a alors lieu d'instruire et de statuer sur le montant litigieux avant de rendre une décision sur la requête d'expulsion (CACI, 2 mai 2013/233 ; CREC I 21 octobre 2010/551 consid. 2).

**3.1.2** Les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après: RULV) s'appliquent en vertu de l'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». La jurisprudence admet qu'il y a lieu de se référer à cet égard aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude, auxquelles renvoie l'art. 31 let. e RULV (CACI 2 mai 2013/233).

L'art. 8 des anciennes Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude, adoptées le 29 juin 1978 et en vigueur jusqu'au 30 juin 2012, dispose que le compte détaillé des frais de chauffage et eau chaude remis à chaque locataire contient les éléments énumérés dans l'annexe 5, savoir 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 m<sup>3</sup> chauffés et le prix au m<sup>3</sup>, la déduction des acomptes versés, le solde et son bénéficiaire, le lieu, la date et la signature du bailleur.

**3.2** En l'espèce, le premier juge a considéré que le décompte de frais de chauffage et d'eau chaude couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012 que l'appelante avait adressé aux intimés le 17 octobre 2012 n'était pas valable. Il a tout d'abord relevé que ce document ne respectait pas toutes les exigences de forme émises à l'art. 8 des anciennes Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude dans sa teneur en vigueur jusqu'au 30 juin 2012, dans la mesure où il n'était pas signé, qu'il n'indiquait pas le prix au m<sup>3</sup> chauffé et que le dossier ne contenait aucune pièce justificative s'agissant du poste «électricité chauffage» y figurant pour un montant de 749 francs.

La portée du vice de forme entachant le décompte litigieux relevé par le premier juge peut être laissée ouverte, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les raisons qui suivent.

**3.3** Le premier juge a en effet retenu que le décompte litigieux indiquait que les intimés avaient consommé 224.4 m<sup>3</sup> d'eau chaude, soit plus du quart de la consommation de tout l'immeuble, à savoir 883.9 m<sup>3</sup>. Il a fait référence aux indications données par la société E.\_\_\_\_\_, en charge des relevés et de l'entretien des compteurs d'eau chaude de l'immeuble, dans son rapport du 13 août 2012, selon lesquelles le compteur de l'appartement des intimés tournait avec une consommation d'eau élevée et qu'il y avait probablement une inversion du sens de la marche. Il a écarté les explications de l'appelante qui tentait de justifier cette consommation élevée d'eau chaude par l'utilisation du lave-linge puisque cet appareil était alimenté en eau froide. Le premier juge a ainsi considéré que la consommation d'eau chaude des intimés telle que figurant dans le décompte litigieux paraissait hautement invraisemblable.

Cette analyse ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. En effet, la société E.\_\_\_\_\_ avait constaté, en 2013, que le compteur de l'appartement des intimés présentait une anomalie et en avait informé l'appelante. Cette dernière devait dès lors savoir que les données obtenues ne pouvaient pas correspondre à la quantité d'eau chaude réellement consommée par les intimés, ce d'autant que ceux-ci se plaignaient depuis de nombreuses années des frais accessoires mis à leur charge. Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires, notamment des frais de chauffage et d'eau chaude (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 338). L'appelante ne pouvait ainsi facturer une consommation ne correspondant pas à la consommation effective d'eau chaude, quelle qu'en soit la cause. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le premier juge a considéré qu'il incombait à l'appelante de prouver que, nonobstant l'anomalie constatée par E.\_\_\_\_\_ au niveau de la marche des compteurs des intimés, la consommation effective d'eau chaude des intimés pour la période

concernée correspondait bien à celle facturée. Cette preuve n'a pas été rapportée.

**3.4** Enfin, les intimés ont expressément contesté le bien-fondé de la créance de frais accessoires litigieuse dans leurs courriers du 3 novembre 2012 et 30 janvier 2013. Ils ont réitéré leur contestation tant devant l'autorité de conciliation que dans le cadre de la procédure de première instance. Par conséquent, et contrairement à ce que soutient l'appelante, le paiement intervenu de l'arriéré litigieux ne peut être considéré comme une admission pure et simple de la créance mais bien plutôt comme une tentative de régler le litige sous la menace de l'avis comminatoire.

**3.5** Compte tenu de ce qui précède, le congé fondé sur le non-paiement des frais accessoires dans le délai comminatoire au sens de l'art. 257d CO n'est pas valable et le premier juge a refusé, à raison, de prononcer l'expulsion des intimés.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC (tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
  
- II.** La décision est confirmée.
  
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de l'appelante V. \_\_\_\_\_ [...]
  
- IV.** L'appel motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 6 janvier 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

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

- M. Mikaël Ferreiro, aab (pour V. \_\_\_\_\_),
- Me Lionel Zeiter (pour B.F. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

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).

La greffière :