

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juin 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Battistolo et Mme Merkli, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 257d, 271 et 271a CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.S.**_____ et **B.S.**_____,
à Lausanne, partie locataire, contre la décision rendue le 16 février 2016
par le Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les
appelants d'avec **U.**_____, à Lausanne, partie bailleuse, la Cour
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 16 février 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 29 mars 2016, le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le Juge de paix) a admis la demande déposée par U._____ contre A.S._____ et B.S._____ et rejeté les conclusions reconventionnelles de ces derniers (I et II), ordonné à A.S._____ et à B.S._____ de libérer pour le lundi 18 avril 2016 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] à Lausanne, l'huissier de paix étant à défaut d'exécution volontaire chargé de procéder à l'exécution forcée, avec au besoin le concours de la force publique (III, IV et V), mis les frais de justice, arrêtés à 460 fr. pour U._____ et à 360 fr. pour A.S._____ et B.S._____, à la charge de ces derniers, solidairement entre eux (VI et VII), dit qu'A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux, rembourseront à U._____ son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verseront la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion du bailleur U._____ et sur des conclusions reconventionnelles des locataires A.S._____ et B.S._____ en annulation du congé, a considéré que le solde des décomptes de chauffage 2012-2013 et 2013-2014, pour un montant total de 793 fr. 20, était exigible au moment de l'avis comminatoire adressé aux locataires le 16 février 2015. A cet égard, la contestation de ces décomptes par les locataires et les courriers échangés avec la gérance ne pouvaient être interprétés comme un sursis à l'exigibilité accordé par la partie bailleuse. De plus, le comportement de la gérance ne laissait pas transparaître la volonté de poursuivre les relations contractuelles, de sorte que la résiliation fondée sur l'art. 257d CO n'était ni abusive, ni contraire à la bonne foi. Les conditions de l'art. 257d CO étant pour le surplus remplies, le congé signifié le 25 mars 2015 était valable. Partant, la requête d'expulsion devait être admise, un délai au 18 avril 2016 étant fixé aux locataires pour qu'ils libèrent

l'appartement occupé, et les conclusions reconventionnelles de ceux-ci devaient être rejetées.

B. Par acte du 28 avril 2016, A.S._____ et B.S._____ ont formé appel contre la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée par U._____ soit rejetée et que leurs propres conclusions déposées à l'encontre de ce dernier soient admises, la résiliation du bail signifiée pour le 30 avril 2015 étant déclarée inefficace, subsidiairement annulée.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

1. Depuis le [...] 1995, les époux S._____ sont titulaires d'un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne.

A compter du 1^{er} avril 2013, le loyer brut de l'appartement en question s'est élevé à 1'150 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 110 fr. compris.

2. Le 14 janvier 2014, K._____ SA, gérance représentant le propriétaire U._____, a envoyé aux époux S._____ un décompte de chauffage pour la période du 1^{er} juin 2012 au 31 mai 2013, lequel présentait un solde de 565 fr. 35 en faveur du bailleur, payable dans les trente jours.

Par courrier du 11 février 2014, les époux S._____ ont contesté ce décompte. Le 2 juillet 2014, en réponse à un deuxième rappel, ils ont indiqué n'avoir pas reçu de premier rappel et ont réitéré leur contestation, indiquant qu'ils attendaient des explications. Les 15 et 17

juillet 2014, le service de la comptabilité de K._____ SA leur a exposé que l'augmentation des charges était liée à l'application de nouvelles directives cantonales et leur a imparti un délai de dix jours pour s'acquitter du montant facturé. Le 24 juillet 2014, A.S._____ a indiqué ne pas se satisfaire des explications données et maintenir sa contestation, position qu'il a réitérée le 31 août 2014.

3. Le 9 octobre 2014, K._____ SA a adressé aux époux S._____ le décompte de chauffage relatif à la période du 1^{er} juin 2013 au 31 mai 2014, lequel présentait un solde en faveur du bailleur de 227 fr. 85, payable dans les trente jours. Ce courrier mentionnait que le solde de l'année précédente, par 565 fr. 35, était toujours ouvert.

Le 14 octobre 2014, Z._____, juriste auprès de l'assurance de protection juridique des époux S._____, a sollicité de K._____ SA l'ensemble des pièces afférentes au décompte de chauffage 2012-2013. Le 16 octobre 2014, elle a contesté le décompte de chauffage 2013-2014. Le 21 octobre 2014, le service de la comptabilité de K._____ SA lui a transmis un décompte général détaillé, un tableau de répartition entre les locataires et les factures de mise en compte. Dans une lettre du 25 octobre 2014 adressée à Z._____, A.S._____ a critiqué les pièces fournies par K._____ SA et a annoncé maintenir sa contestation. Le 16 décembre 2014, Z._____ a sollicité un rendez-vous avec le service de la comptabilité de K._____ SA. Celui-ci lui a demandé le 17 décembre 2014 si le décompte fourni était exact. Le 5 février 2015, le service de la comptabilité de K._____ SA a imparti à Z._____ un dernier délai au 28 février 2015 pour lui communiquer la nature du problème rencontré.

4. Par envois recommandés du 16 février 2015, le service du contentieux de K._____ SA a mis en demeure chacun des époux S._____ de régler les soldes de chauffages 2012-2013 et 2013-2014, totalisant 793 fr. 20, dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié selon l'art. 257d al. 2 CO. Le 23 février 2015, Z._____ a annoncé aux époux S._____ avoir pris connaissance des mises en demeure et faire le nécessaire dans le sens requis.

Le 26 février 2015, Z._____ a sollicité du service de la comptabilité de K._____ SA un entretien. Elle a prié K._____ SA de surseoir à l'envoi de nouveaux rappels, indiquant que ses clients en avaient reçu un le 16 du même mois. Elle a relancé le même service le 9 mars 2015. Par envoi recommandé du 11 mars 2015, le service de la comptabilité de K._____ SA lui a proposé un entretien le 24 mars 2015 à 10h, afin de lui fournir tous les renseignements demandés et clore le dossier. Le 19 mars 2015, Z._____ a proposé de fixer l'entretien le 30 mars 2015 à 15h30, ce que le service de la comptabilité de K._____ SA a accepté le 20 mars 2015.

5. Par formules agréées du 25 mars 2015, envoyées par pli séparé à chacun des époux S._____, K._____ SA a résilié le contrat de bail avec effet au 30 avril 2015, en se référant à sa mise en demeure du 16 février 2015.

Le 27 mars 2015, Z._____ a informé le service de la comptabilité de K._____ SA qu'après examen, les décomptes de charges étaient parfaitement conformes et qu'elle avait en conséquence invité ses clients à les régler. Elle a annulé le rendez-vous appointé. A.S._____ a réglé les décomptes à hauteur de 793 fr. 20 le 15 avril 2015.

6. Par demande du 25 septembre 2015, U._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer a valablement été résilié au 30 avril 2015 et à ce qu'ordre soit donné aux époux S._____ de libérer immédiatement les locaux occupés, l'exécution forcée étant d'ores et déjà ordonnée. Dans leur réponse du 10 octobre 2015, A.S._____ et B.S._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande et ont pris des conclusions reconventionnelles en ce sens ce que la résiliation signifiée soit déclarée inefficace, subsidiairement nulle, plus subsidiairement annulée. Le 25 novembre 2015, U._____ a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par la partie adverse. L'audience de jugement a été tenue le 16 février 2016. L._____, membre du service de la

comptabilité de K._____ SA, y a été entendue, de même que F._____, responsable du contentieux chez la même gérance.

En droit :

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 inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Lorsque la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée, le délai pour l'introduction de l'appel est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Selon le droit fédéral, la valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine en prenant en compte le loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 23 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2011 117 consid. 1a ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'150 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse largement 10'000 fr., de sorte que l'appel, déposé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

3.

3.1 Les appelants soutiennent que la gérance, par son comportement, aurait reporté au 30 mars 2015 l'exigibilité du paiement des frais de chauffage, de sorte qu'elle n'était pas fondée à leur adresser un avis comminatoire avant cette date. La résiliation du contrat, intervenue alors qu'ils n'étaient pas en demeure, serait donc inopérante. Les appelants se prévalent ensuite d'un abus de droit de la part du bailleur, qui aurait adopté un comportement contradictoire et aurait suscité une confiance digne de protection en entrant en matière sur la contestation des décomptes de chauffage, avant de leur adresser un avis comminatoire puis une résiliation. Il découlerait par ailleurs des différents courriers échangés qu'un doute subsistait sur le montant de la créance. Enfin, les appelants avancent que la consignation du loyer ne serait possible qu'en cas de défaut de la chose louée.

3.2 Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparti au locataire

par le bailleur, en application de l'art. 257d al. 1 CO, reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; cf. CREC I 25 mars 2010/151).

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. TF du 30 septembre 1969 consid. 4, ZR 68 n. 89 p. 247 ss ; TF 4C.479/1997 du 24 juin 1998 consid. 3a, 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).

Il n'y a pas lieu de suivre l'opinion doctrinale selon laquelle le bailleur ne pourrait pas résilier le contrat pendant la durée d'une procédure. 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). La Cour de céans a ainsi récemment jugé que le locataire mis en demeure qui, estimant la créance infondée, ne s'exécute pas et intente l'action en contestation du décompte de charges prend le risque que la créance se révèle bien fondée. Dans un tel cas, par exemple s'il finit par retirer son

action en contestation du décompte de charges, la résiliation notifiée en vertu de l'art. 257d CO lui sera opposable (CACI 7 janvier 2016/15, consid. 3.3).

3.3 Le congé, même donné en raison de la demeure du locataire, peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). La jurisprudence admet ainsi, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse contrevenir aux règles de la bonne foi ; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation est contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015, consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées). Le caractère douteux de certaines créances ne suffit pas pour invalider l'avis comminatoire (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015, consid. 4.). Cette approche très restrictive s'explique par le but de la procédure de l'art. 257d CO, qui doit permettre au bailleur d'obtenir rapidement et sans complications particulières le paiement de la totalité du loyer et des charges, ou alors de mettre immédiatement fin au contrat, sans que le locataire puisse spéculer sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé (ATF 140 III 591 consid. 2). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (TF 4A_306/2015 du 14 octobre 2015, consid. 2 ; ATF 140 III 591 consid. 3.2 et les réf. citées).

L'art. 257d CO permet de résilier immédiatement le contrat de bail à l'échéance du délai comminatoire si le montant exigé n'est pas

payé. Il n'exige ni une seconde mise en demeure, ni même un simple rappel, quelles que soient les circonstances du cas particulier. Ne pas procéder à une démarche que la loi n'exige pas ne saurait être constitutif d'un abus de droit (ATF 140 III 591 consid. 5). N'est pas contraire à la bonne foi le donné congé en application de l'art. 257d CO, même lorsque le bailleur aurait pu résilier plus tôt le bail de manière extraordinaire (TF 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.4, non publié in ATF 141 III 262).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré que le congé était contraire à la bonne foi dans un cas où les parties étaient en pourparlers transactionnels au sujet du montant de la réduction de loyer pour défaut de la chose louée - la réduction n'étant pas en elle-même contestée - et où la situation n'était par conséquent pas claire au moment de la mise en demeure comme au moment de la résiliation. Dans cette cause, le Tribunal fédéral a qualifié de déloyal le comportement du bailleur qui, bien qu'étant en relation permanente avec son locataire, avait pris position tardivement et de manière indirecte sur la prétention en réduction de loyer, alors que, dans l'hypothèse la plus favorable pour lui, il n'avait droit qu'à une somme nettement moins élevée que celle réclamée initialement dans la sommation (TF 4C.65/2003 du 23 septembre 2002 consid. 4.2.2). Conformément à cette jurisprudence, est contraire au principe de la bonne foi la résiliation donnée alors que les parties étaient en pourparlers transactionnels sur une réduction de loyer réclamée par le locataire et que le bailleur avait admis le principe d'une indemnisation pour les défauts de la chose louée en proposant un montant de 4'000 fr. à ce titre dans le délai comminatoire, alors que la sommation portait sur un montant de l'ordre de 7'000 fr. (CACI 7 mars 2012/113, in CdB 2012 p. 91).

3.4 En l'espèce, le grief tiré du report par la gérance de l'exigibilité des frais de chauffage facturés ne convainc pas, faute d'éléments factuels dans ce sens au dossier : le décompte de chauffage 2012-2013, envoyé le 14 janvier 2014, a été contesté par les locataires le 11 février 2014. Il s'en est suivi des rappels et un échange de courriers, à l'occasion duquel la gérance a fourni des explications et a maintenu son décompte les 15 et 17 juillet 2014, tandis que les locataires ont déclaré ne pas se satisfaire des

explications données les 24 et 31 août 2014. Le décompte du 9 octobre 2014, relatif aux frais de chauffage de l'année suivante, précisait que le solde de 2012-2013 par 565 fr. 35 était toujours ouvert. Il a lui aussi donné lieu à une contestation des locataires le 16 octobre 2014, à des explications de la gérance avec fourniture de documents le 21 octobre 2014 et à un échange de courrier, la mandataire juriste des locataires sollicitant un entretien le 16 décembre 2014, la gérance demandant le 17 décembre 2014 si le décompte était exact et impartissant enfin le 5 février 2015 à la mandataire des locataires un dernier délai au 28 février 2015 pour lui communiquer la nature du problème. L'avis comminatoire a été adressé aux locataires le 16 février 2015. A ce moment, la partie bailleresse avait certes fourni des explications et des documents aux locataires et avait échangé des courriers avec ceux-ci, mais elle ne leur avait à aucun moment indiqué consentir au report de l'exigibilité des décomptes facturés. Un tel report n'a pas non plus été accordé par la gérance postérieurement à l'avis comminatoire. Le fait qu'un rendez-vous ait été fixé avec la mandataire juriste des locataires le 25 mars 2015 afin de lui donner certaines précisions, puis reporté à la demande de cette dernière au 30 mars 2015, avant d'être finalement annulé, la mandataire juriste ayant déclaré le 27 mars 2015 les décomptes « parfaitement conformes », n'indique en effet pas que la gérance ait reporté l'exigibilité de sa créance. Au moment de la résiliation du 25 mars 2015, la créance était donc exigible, et cela au plus tard depuis l'échéance du délai de paiement de trente jours du deuxième décompte du 9 octobre 2014, sans qu'il puisse être retenu que la partie bailleresse ait reporté l'exigibilité de la créance.

Pour les mêmes motifs, tirés de l'absence d'éléments factuels permettant de retenir que la partie bailleresse ait reporté l'exigibilité de sa créance, on ne peut suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que des doutes persistaient sur le montant de la créance. Sauf à formuler quelques reproches généraux et demandes d'explications auxquels le propriétaire a répondu, les locataires n'ont pas été en mesure de contester clairement auprès de la gérance le montant des charges facturées. Quoi qu'il en soit, même s'ils l'avaient fait, cet élément n'aurait pas été suffisant pour

invalider l'avis comminatoire, la jurisprudence restrictive exposée plus haut retenant que le caractère douteux d'une créance ne suffit pas pour invalider un avis comminatoire. Bien plus, les locataires, en déclarant les décomptes « parfaitement conformes » le 27 mars 2015 et en s'acquittant le 15 avril 2015 du montant facturé de 793 fr. 20, ont finalement renoncé à toute contestation, reconnaissant ainsi l'exigibilité et la quotité des charges exigées. En ne s'exécutant pas dans le délai comminatoire imparti, mais seulement après qu'une résiliation leur avait été signifiée, ils ont pris le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée, rendant la résiliation par le bailleur sur la base de l'art. 257d CO admissible et opérante.

Enfin, le comportement du bailleur ne saurait être constitutif d'un abus de droit. Celui-ci a, pendant des mois, donné des explications aux locataires, alors que les griefs formulés par ceux-ci sont toujours restés généraux et peu circonstanciés ; il a attendu un an après l'échéance du montant dû selon le premier décompte de frais de chauffage du 14 janvier 2014 avant d'envoyer l'avis comminatoire de l'art. 257d CO le 16 février 2015. On peut certes accorder aux locataires appelants que la communication entre les différents services de la gérance (comptabilité et contentieux) aurait pu être plus limpide, mais on ne peut pour autant soutenir que les locataires auraient été induits en confiance. La réglementation concernant les congés pour non-paiement du loyer ou des accessoires est stricte, et aucun des cas mentionnés par la jurisprudence citée plus haut – montant impayé insignifiant ou intervenant un ou deux jours seulement après l'écoulement du délai comminatoire, bailleur résiliant le contrat longtemps après l'écoulement de ce délai, résiliation intervenant alors que les parties ont engagé des pourparlers transactionnels sur la réduction du loyer pour défauts de la chose louée – n'est réalisé en l'espèce. Comme exposé ci-dessus, le fait que les locataires aient pris le risque de laisser subsister leur contestation au-delà du délai péremptoire de 30 jours, pour la retirer abruptement après l'échéance de ce délai, les prive de la possibilité de se prévaloir de l'attitude du propriétaire, dès lors qu'il apparaît, la contestation ayant été retirée sans la moindre explication, qu'elle était mal fondée ou, à tout le

moins, qu'elle doit être réputée telle. En outre, on ne peut reprocher au service de la comptabilité de la gérance de ne pas avoir attiré l'attention de la mandataire juriste des appelants sur l'existence de la commination de l'art. 257d CO, et la lettre adressée par la juriste aux locataires le 23 février 2015, leur indiquant suite à l'envoi des avis comminatoires qu'elle allait « faire le nécessaire dans le sens requis », ne leur est d'aucun aide, puisque la partie bailleuse n'en a jamais eu connaissance. Le locataire qui ne paie pas le montant exigé et ouvre action en contestation du décompte des charges devant supporter le risque de l'art. 257d CO au cas où sa prétention se révèle infondée, il n'y a pas de raison de traiter plus favorablement celui qui, sans s'acquitter du montant facturé, se contente de tergiverser, à défaut de quoi le locataire pourrait choisir de ne pas s'acquitter des charges en spéculant sur le fait que le bailleur renoncera peut-être à entreprendre des démarches qui lui coûteraient plus en temps et en frais que ne lui rapporterait l'encaissement du montant impayé.

Les moyens des appelants sont donc infondés. La motivation principale du premier juge, fondée sur l'exigibilité de la créance et sur l'absence d'abus de droit de la partie bailleuse, devant ainsi être confirmée, point n'est besoin d'examiner la critique formulée par les appelants à l'égard de la motivation subsidiaire du premier juge, fondée sur l'absence de consignation par les locataires des montants litigieux.

4. Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. La cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, dès lors qu'il n'a pas été invité à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à A.S._____ et à B.S._____, une fois les considérants du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux qu'ils occupent dans l'immeuble sis à Lausanne, [...].
- IV.** Les frais judiciaire de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge des appelants A.S._____ et B.S._____, solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 juin 2016

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

Le greffier :

Du

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

- Me Carole Wahlen (pour A.S._____ et B.S._____),
- Julien Pfeiffer, aab (pour U._____),

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

- Monsieur le Juge de paix du district de Lausanne.

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).

Le greffier :