

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 septembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Battistolo et Colombini, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 257a et 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____, à Lausanne, et **K.**_____, à Pully, intimés, contre l'ordonnance rendue le 5 juillet 2016 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelante d'avec **X.**_____ **SA**, à Lausanne, requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 5 juillet 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 12 juillet 2016, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la Juge de paix) a ordonné à H._____ et K._____ de libérer pour le mardi 2 août 2016 à midi l'appartement de 3.5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne (I), l'huissier de paix étant à défaut chargé de l'exécution forcée sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (II et III), mis les frais judiciaires, arrêtés à 280 fr., à la charge des locataires (IV et V), dit que ceux-ci rembourseront à la bailleuse son avance de frais du même montant et lui verseront, solidairement entre eux, la somme de 420 fr. à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'expulsion en cas clair déposée par la bailleuse X._____ SA contre les locataires H._____ et K._____, a relevé que le solde du décompte de charges pour la période 2014-2015 à hauteur de 1'046 fr. 75 n'avait pas été versé par les locataires dans le délai comminatoire imparti par la bailleuse, de sorte que la résiliation notifiée par celle-ci était valable. Certes, les locataires avaient contesté la résiliation auprès de la Commission de conciliation, mais aucun motif d'annulabilité du congé n'était donné. Ainsi, les conditions du cas clair étaient remplies et il convenait d'ordonner l'expulsion des locataires.

B. Par acte du 25 juillet 2016, H._____ et K._____ ont formé appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion déposée par X._____ SA soit déclarée irrecevable, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils ont requis l'assistance

judiciaire, ont déposé un bordereau de pièces et ont requis la production de certains titres.

Par ordonnances du 27 juillet 2016, le Juge délégué de la Cour d'appel de céans a admis les requêtes d'assistance judiciaire de H._____ et de K._____, désigné Me David Millet en qualité de conseil d'office et astreint chaque requérant à s'acquitter d'une franchise mensuelle de 50 fr. dès le 1^{er} septembre 2016.

Dans sa réponse du 22 août 2016, X._____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Par contrat du 15 septembre 2003, la bailleresse X._____ SA a remis à bail aux locataires H._____ et K._____ un appartement de 3.5 pièces sis [...] à Lausanne, pour un loyer mensuel de 930 fr., acompte de charges par 100 fr. en plus.

Le 30 septembre 2015, la bailleresse a adressé aux locataires un décompte de charges pour la période 2014-2015, mentionnant un solde dû de 1'046 fr. 75.

Par commination du 12 février 2016, X._____ SA a enjoint les locataires de s'acquitter du solde précité dans un délai de trente jours, faute de quoi elle résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO.

Par formules agréées du 21 mars 2016, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 avril 2016.

2. Le 13 avril 2016, H._____ et K._____ ont contesté la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à

loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission), en annexant à leur requête le décompte de charges pour la période 2014-2015.

Le 10 mai 2016, X. _____ SA a saisi la Juge de paix d'une requête d'expulsion en cas clair de H. _____ et de K. _____.

Le 11 mai 2016, la Commission a déclaré surseoir à statuer sur la contestation de la résiliation jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure d'expulsion.

3. L'audience d'expulsion a été tenue devant la Juge de paix le 5 juillet 2016. Son déroulement n'a pas été protocolé dans un procès-verbal. Les locataires allèguent que K. _____ y aurait abordé la question des charges, à son avis excessives par rapport aux années précédentes, et que la Juge de paix n'aurait pas instruit plus avant ce point. La bailleresse avance pour sa part que les locataires n'auraient jamais contesté les charges, mais tout au plus demandé à pouvoir les régler de manière échelonnée.

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]). Contre les décisions rendues en procédure sommaire, par exemple dans la procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

Lorsque le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard dans la restitution de l'objet loué au cas où lesdites conditions ne seraient

pas réalisées ; le dommage correspond ainsi à la valeur locative ou à la valeur d'usage hypothétiquement perdue jusqu'à ce qu'un prononcé d'expulsion soit rendu dans une procédure ordinaire (TF 4A_449/2014 du 19 novembre 2014 consid. 2.1 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié à l'ATF 138 III 620). Cette période, qui commence à courir dès la date fixée pour l'expulsion dans l'ordonnance rendue en procédure sommaire et prend fin au moment où la partie bailleuse obtient un prononcé d'expulsion en procédure ordinaire, ne sera en règle générale pas inférieure à un an (CACI 17 mars 2015/129 ; CACI 28 janvier 2015/52).

En l'espèce, l'appel est dirigé contre une ordonnance rendue dans la procédure en cas clair et dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes énoncés ci-dessus, dépasse 10'000 fr., compte tenu du loyer mensuel de 1'030 fr. du logement en question ; formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), il est recevable.

2.

2.1 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).

2.2 La nature particulière de la procédure sommaire en cas clair impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; en effet, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler

cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 24 juin 2015/325 consid. 2).

En l'espèce, les pièces déposées à l'appui de l'appel qui ne figurent pas au dossier de première instance, à savoir le récépissé de paiement de chauffage de 2014 (pièce 4) et la requête en annulation de congé subsidiairement prolongation de bail du 13 avril 2016 (pièce 7) sont donc irrecevables.

Pour les mêmes motifs, tirés de la nécessité dans le cadre de la procédure en cas clair de disposer en première instance déjà d'un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé, il convient de rejeter la requête de production de titres déposée en deuxième instance par les appelants.

3.

3.1 Les appelants reprochent au premier juge d'avoir violé la maxime inquisitoire sociale consacrée à l'art. 243 al. 2 let. c CPC en n'instruisant pas la question de l'augmentation des charges, eux-mêmes n'ayant pas été représentés en première instance. Ils soutiennent que le bien-fondé du décompte facturé prêtait à discussion, de sorte que le premier juge, qui aurait dû se prononcer à titre préjudiciel sur cette question avant d'ordonner l'expulsion, ne pouvait considérer l'état de fait et la situation juridique comme clairs au sens de l'art. 257 CPC.

L'intimé soutient quant à lui que les appelants n'auraient jamais contesté le décompte de chauffage, demandant seulement à payer les charges de manière échelonnée, et n'auraient déposé aucun moyen de preuve en première instance. Dès lors, ils estiment que l'état de fait et la situation juridique qui se présentaient devant le premier juge étaient clairs et que ce dernier aurait à juste titre prononcé l'expulsion des appelants.

3.2 Selon l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). La situation juridique est claire lorsque, sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 118 II 302 consid. 3 ; JdT 2011 III 146). En revanche, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances, comme c'est le cas de l'application du principe de la bonne foi ou de l'abus de droit (ATF 138 I 123 consid. 2.1.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.2).

3.3 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 trente jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (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). 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 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 et que le locataire soit en retard dans son exécution. 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 pp. 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).

Lorsque le locataire - qui avait eu la possibilité de consulter au préalable les pièces justificatives et avait reçu un décompte de chauffage - n'a saisi la commission qu'après la résiliation du bail, il résulte de la jurisprudence que 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. La loi ne fixe au locataire aucun délai pour agir, sous réserve de l'abus de droit. 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 24 août 2007/416 ; CREC I 21 octobre 2010/551). L'examen du bien-fondé du décompte de chauffage et d'eau chaude ne peut en principe pas intervenir dans le cadre d'une procédure en cas clair de l'art. 257 CPC (CACI 23 octobre 2015/555 ; CACI 13 juillet 2012/330 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise dès 2009 en matière de congé donné en raison du défaut de paiement du loyer [art. 257d CO], JdT 2012 III 42 n. 11). Il appartient au juge de l'expulsion de se prononcer à titre préjudiciel sur le bien-fondé du décompte, pourvu que le locataire émette des griefs ayant quelque consistance (CACI 23 octobre 2015/555 consid. 5d). En d'autres termes, si le locataire fait valoir un moyen relatif au décompte litigieux qui n'apparaît pas d'emblée dénué de toute consistance, le juge de l'expulsion doit se prononcer à titre préjudiciel sur la question et, en règle générale, nier le cas clair.

3.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que les appelants ne se sont pas acquittés du montant facturé au titre du solde du décompte de chauffage et qu'ils n'ont pas réagi à réception de la commination du 12 février 2016.

La résiliation notifiée aux appelants par formules officielles du 21 mars 2016 a été contestée par ceux-ci le 13 avril 2016, les appelants ayant notamment annexé à leur requête le décompte litigieux. Le premier juge avait connaissance de ce fait, puisque la Commission l'a informé 11

mai 2016 qu'elle sursoyait à statuer sur la contestation de la résiliation jusqu'à droit connu sur l'issue de la procédure d'expulsion.

Les appelants soutiennent qu'à l'audience de première instance du 5 juillet 2016, à laquelle ils ont comparu non assistés, l'appelante aurait abordé la question des charges, qu'elle trouvait excessives en comparaison avec les années précédentes, mais que le premier juge n'aurait pas investigué plus avant ce point. La bailleresse avance pour sa part que les locataires n'auraient jamais contesté le décompte de charge, se contentant de solliciter un règlement échelonné. L'audience ayant été orale, il n'est pas possible, en l'absence de procès-verbal, d'établir ce qui a effectivement été dit par les locataires en première instance. Cela étant, la contestation de la résiliation par les locataires était connue du premier juge. Ainsi, il apparaît à tout le moins vraisemblable que la question des décomptes litigieux a été soulevée d'une façon ou d'une autre en première instance, par exemple au moment où le premier juge - tenu de s'assurer du caractère liquide des faits et du droit invoqués - a interrogé les locataires sur les motifs de la contestation de la résiliation. Ce moyen n'étant pas d'emblée dénué de consistance, le premier juge ne pouvait se contenter de relever laconiquement l'absence de motif d'annulabilité du congé, mais aurait dû se prononcer sur la question à titre préjudiciel et, partant, déclarer la requête en cas clair irrecevable. L'irrecevabilité de la requête d'expulsion en cas clair n'empêche cependant pas la bailleresse de demander l'expulsion des locataires sur la base de l'art. 257d CO en procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) si les griefs des locataires relatifs au décompte de frais de chauffage pour la période 2014/2015 devaient s'avérer infondés.

4. Il découle des considérants qui précèdent que l'appel doit être admis et l'ordonnance entreprise réformée en ce sens que la requête d'expulsion de la bailleresse est déclarée irrecevable. Les frais judiciaires de première instance seront mis à la charge de la bailleresse et il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux locataires, qui n'étaient pas représentés en première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera aux appelants la somme de 1'600 fr. à titre de dépens (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Le 24 août 2016, le conseil d'office des appelants a déposé une liste d'opérations pour la période du 18 juillet au 24 août 2016, laquelle fait état d'un total de 6.42 heures de travail et de débours par 90 fr. 40. Au vu de la nature et de la difficulté de la cause, le temps allégué paraît approprié. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.3]), l'indemnité s'élève à 1'555 fr., montant auquel s'ajoutent les débours par 90 fr. 40 et la TVA de 8 % sur le tout, ce qui porte l'indemnité d'office de Me David Millet à 1'345 francs. Cette indemnité ne sera versée que si les dépens ne peuvent pas être obtenus de la partie adverse (122 al. 2 CPC).

Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité à leur conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

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

- I. L'appel est admis.

- II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. La requête d'expulsion déposée le 10 mai 2016 par X. _____ SA, partie bailleresse, contre H. _____ et K. _____, parties locataires, est irrecevable.
- II. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 280 fr. (deux cent huitante francs), sont mis à la charge de la partie bailleresse.
- III. Il n'est pas alloué de dépens de première instance.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont mis à la charge de l'intimée X. _____ SA.
- IV.** L'indemnité d'office de Me David Millet, conseil des appelants, est arrêtée à 1'345 fr. (mille trois cent quarante-cinq francs), TVA et débours compris.
- V.** L'intimée X. _____ SA doit verser aux appelants H. _____ et K. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 septembre 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 David Millet (pour H. _____ et K. _____),
- Mikaël Ferreiro, aab (pour X. _____ SA),

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

- Madame la 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 :