

## **VD\_GERICHTE JL12.026379 vom 2. Mai 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL12.026379](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL12.026379)

FR: VD\_GERICHTE JL12.026379 du 2 mai 2013

IT: VD\_GERICHTE JL12.026379 del 2 maggio 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 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 1er juillet 2011.

- 4 -

#### **E. 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 1er 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 m<sup>3</sup>, attribué pour chacun de ces postes à l'appartement concerné (170/1'020, 74,5 m<sup>3</sup>/186,3 m<sup>3</sup> 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 1er juillet 2009 au 30 juin 2010, indiquant le « détail du décompte de chauffage », soit le coût total des frais de chauffage, de

- 5 - 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 m<sup>3</sup>, attribué pour chacun de ces postes à l'appartement concerné (170/1'020, 64,8 m<sup>3</sup>/173,8 m<sup>3</sup> 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.

- 6 - 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.

### **E. 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.

- 7 - 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

- 8 - 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.

#### **E. 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

- 9 - juin 2011 est valable, que A.F.\_\_\_\_\_ doive 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.

#### **E. 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).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.