

## **VD\_GERICHTE JL16.021907 vom 5. September 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-09-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JL16.021907](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL16.021907)

FR: VD\_GERICHTE JL16.021907 du 5 septembre 2016

IT: VD\_GERICHTE JL16.021907 del 5 settembre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 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.

- 7 -

#### **E. 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).

#### **E. 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,

- 8 - 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.

#### **E. 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

- 9 - 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 bailleuse 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.

#### **E. 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.

- 10 - 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.

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