

# VD\_FINDINFO AP / 2011 / 3 vom 26. Februar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___3)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 3 du 26 février 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 3 del 26 febbraio 2010

## Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE, IMMISSION | 257f al. 3 CO, 257f CO

## Erwägungen

### E. 1

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]). Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

### E. 2

Selon l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB, le recours en nullité formé pour violation de règles essentielles de la procédure n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, le Tribunal cantonal statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1ter et 2 CPC, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier ou ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'il juge utiles (art. 456a CPC). Dans la mesure où la recourante se plaint d'appréciation arbitraire des témoignages et de motivation insuffisante, ces griefs pourront être examinés dans le cadre du recours en réforme.

### E. 3

a) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC). b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

### E. 4

La recourante reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu sans autre les témoignages de certains témoins avec lesquels elle est en conflit et d'en avoir écarté

d'autres qui lui étaient favorables. En outre, elle leur fait grief d'avoir retenu, contrairement aux témoignages recueillis, que les billets émanant d'elle contenaient des informations relatives à la sphère privée des habitants de l'immeuble et qu'elle les avait affichés au vu de tous. Le jugement rapporte les dires, sous forme résumée, des différents témoins entendus. Si certains d'entre eux ont déclaré n'avoir pas rencontré de problèmes de voisinage avec la demanderesse, d'autres en revanche ont fait état d'un comportement perturbateur de cette dernière. Ils ont notamment évoqué les billets et autres missives que leur adressait la demanderesse, au contenu insolite voire provocant, le bruit que faisait cette dernière confinant au harcèlement sonore et enfin les prises de vue qu'elle avait réalisées à leur insu. Un certain nombre de messages écrits de la main de la demanderesse – ou, pour d'autres, de celle de colocataires de l'immeuble - ont été produits sous forme de photocopies par les deux parties (cf. pièces 7 et 102). Certains d'entre eux sont datés et comportent le nom de leur destinataire, d'autres pas. La plupart des pièces ainsi produites se recourent. On trouve toutefois, dans le lot produit par la recourante, les derniers messages qu'elle a adressés à sa voisine d'en face, B.H. \_\_\_\_\_, les 2 et 4 mars 2009, lui demandant la restitution de documents de famille qu'elle lui avait remis précédemment. Enfin, à l'audience, ont été produites, par le témoin B.H. \_\_\_\_\_, des photocopies de messages de la recourante des 4 mars (déjà produit), 20 avril et 29 avril 2009, concernant la restitution de ces mêmes documents. Appréciant l'ensemble de ces pièces et témoignages, le tribunal a considéré que la recourante s'était « régulièrement immiscée dans la sphère privée de ses voisins » et qu'elle avait « fréquemment nui à leur tranquillité » (cf. jugement, p. 10). Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Il ressort en effet de l'instruction menée par le tribunal que la recourante s'est comportée, vis-à-vis de certain(e)s de ses voisin(e)s, d'une manière qui affectait les relations qu'elle entretenait avec certains de ses colocataires et voisins immédiats. Peu importe à cet égard le fait que certains des témoins interrogés n'aient pas rencontré de problème particulier avec la recourante, dans la mesure où les autres témoins – formant une majorité de colocataires – se sont plaints des agissements de cette dernière. La question de savoir si quelques-uns des messages incriminés ont été affichés par la recourante sur les boîtes aux lettres, comme le retient le tribunal, n'est pas déterminante, les habitants de l'immeuble [de 3 étages] se connaissant visiblement tous et les locataires des premier et deuxième étage, directement intéressés, étant de surcroît membres de la même famille. Quant à la motivation du tribunal à l'appui de son appréciation au sujet du comportement de la recourante, elle est suffisante pour permettre à la cour de céans de statuer en réforme. Ce premier moyen doit dès lors être rejeté.

## **E. 5**

Dans un deuxième moyen, la recourante invoque une violation de l'art. 257 f al. 3 CO. Elle fait valoir en substance que les nuisances qui lui sont reprochées n'excèdent pas la limite du tolérable. Plus particulièrement elle fait valoir que les photographies qu'elle a prises concernaient un chantier voisin et que les bruits dont se plaignent ses voisins ne sortent pas de l'ordinaire et ne constituent pas des manques d'égards envers ces derniers atteignant le degré nécessaire. En ce qui concerne les messages dont elle est l'auteur, la recourante explique les avoir rédigés soit dans le but d'apporter son aide à la famille V. \_\_\_\_\_, soit pour des motifs qui n'ont rien à voir avec du harcèlement. Elle souligne qu'aucun des billets déposés dans les boîtes aux lettres ne sont attentatoires à l'honneur des personnes concernées. Elle fait également valoir que ni l'un ni l'autre des deux courriers que lui a adressés la régie valant avertissement (cf. pièces 4 et 5) ne se réfèrent aux prétendus bruits et aux photographies et soutient qu'ils ne valent, en tout état de cause, qu'à l'égard des

messages qui lui sont reprochés. Enfin, elle se défend d'avoir persisté dans son comportement postérieurement à l'envoi de l'avertissement. a) Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire doit avoir vis-à-vis de ses voisins, qu'il s'agisse de colocataires de l'immeuble ou de voisins au sens de la réglementation sur les droits de voisinage, les égards qui leur sont dus. Ainsi, le locataire doit s'abstenir de causer à ceux-ci des nuisances excessives, tels des bruits insupportables, des odeurs nauséabondes, des poussières massives, des salissures et aboiements de chiens, ou encore des comportements érigés en infractions pénales ou en délits civils. Les nuisances peuvent être attentatoires à l'honneur et à la vie privée, constituant le plus souvent à la fois des délits pénaux et civils. Les limites de la tolérance que se doivent les voisins dépendent d'une part de l'usage local (quartier urbain, zone à faible densité ou agricole), d'autre part de la situation et de la nature de l'immeuble. Quant à la résiliation du bail prévue à l'art. 257f al. 3 CO, elle est une sorte de congé pour justes motifs. La violation du devoir de diligence imputable au locataire doit être grave. Cette résiliation extraordinaire repose ainsi sur un motif qualifié, qui doit concerner l'état de fait mentionné dans la protestation écrite du bailleur. Le locataire doit avoir persisté, malgré l'avertissement écrit du bailleur, à contrevenir à son devoir de diligence. Le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (cf. Wessner, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, in *Séminaire sur le droit du bail*, UNINE 2006, n. 32 ss., pp. 10-11 et n.61 ss., pp. 18 ss.; Lachat, *Le bail à loyer*, pp. 78-79 et 675 à 679). La protestation écrite visée à l'art. 257f al. 3 CO doit mentionner l'état de faits constituant un usage contraire au bail, les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre. Elle a en effet pour fonction de permettre au locataire de se conformer à ses devoirs (Wessner, *op. cit.*, p. 19; Lachat, *op. cit.*, p. 677; Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 34 ad art. 257f CO, p. 270). b) En l'espèce, il convient tout d'abord de relever que les deux lettres de la régie Flouck SA à la demanderesse, des 2 mars 2009 (pièce 4) et 30 mars 2009 (pièce 5), attirent l'attention de l'intéressée sur son comportement vis-à-vis des colocataires de l'immeuble, plus particulièrement en relation avec « des fichets ou de la correspondance que vous leur destinez et pour lesquels nous vous demandons d'y mettre un terme définitif » (sic). Alors que la première de ces deux correspondances se contente d'avertir la recourante qu'en cas de récidive, ses colocataires « se réservent le droit de porter plainte pour harcèlement », la seconde la menace, pour le cas où elle ne mettrait pas fin à ses agissements, de résiliation de son bail avec effet immédiat. Il n'est pas question dans ces correspondances d'autres faits qui pourraient être reprochés à la demanderesse, en particulier les prises de vue et les bruits soi-disant excessifs. Il convient également de relever que la lettre de résiliation elle-même, du 20 avril 2009 (pièce 6), ne revient pas sur les faits incriminés mais se contente d'énoncer le constat selon lequel « votre comportement perturbateur dans l'immeuble ne s'est pas amélioré ». Les courriers des 2 et 30 mars de la gérance ne mentionnent de manière expresse que les fichets et correspondances de la recourante. On ne peut considérer que tous les comportements nuisibles de cette dernière étaient visés par le terme "plus particulièrement", faute d'être suffisamment circonstanciés pour permettre au locataire de se conformer à ses devoirs. Il s'ensuit que le seul motif à prendre en considération dans l'examen du bien-fondé de la résiliation litigieuse concerne les messages adressés par la demanderesse à ses voisins, soit le harcèlement écrit, sans prendre en compte les nuisances sonores. c) En ce qui concerne lesdits messages, il n'est pas établi que le harcèlement écrit se soit poursuivi après les avertissements du bailleur. Au contraire, la très grande majorité des écrits produits portent

des dates antérieures au 4 mars 2009 (jugement p. 8). Les deux billets postérieurs par lesquels la recourante exigeait la restitution par B.H. \_\_\_\_\_ de toutes les copies de documents remis, en particulier les copies de l'acte d'origine et du livret de famille, respectivement remerciait celle-ci de les lui avoir finalement restitués, ne sauraient être qualifiés de harcèlement. V. \_\_\_\_\_ a du reste précisé que le harcèlement écrit avait duré environ six mois depuis le début du conflit, au mois d'août 2008 (jugement p. 8), ce qui démontre qu'il n'a pas perduré au-delà. Dès lors, la bailleresse n'a pas prouvé que la recourante aurait persisté dans son comportement – s'agissant des billets litigieux - au-delà du 30 mars 2009, date du dernier courrier de protestation de la régie, et jusqu'au 20 avril 2009, date de la résiliation litigieuse. Au surplus, la question de l'existence de justes motifs peut être laissée ouverte dans la mesure où la condition de la persistance de la violation des devoirs de diligence de la recourante après les avertissements n'est pas remplie. d) De toute manière, la preuve du caractère insupportable de la poursuite du bail, qui incombait à l'intimée, n'a pas été rapportée à satisfaction de droit par cette dernière. Sur ce point, force est de constater que le jugement attaqué, s'il retient que le maintien du bail de la demanderesse est insupportable pour les personnes habitant la maison, se fonde essentiellement sur une persistance de la demanderesse à nuire à la paix de l'immeuble, en particulier à la tranquillité de ses voisins V. \_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_, après réception des avertissements de la régie. Or, comme on l'a vu, une telle persistance – limitée à la question des billets - ne ressort pas des faits de la cause. Ainsi, au regard des circonstances concrètes de la présente espèce, on ne saurait partager le point de vue des premiers juges. Il apparaît bien plus, compte tenu de l'ancienneté du bail de la recourante et de l'absence de problèmes avec cette locataire pendant une douzaine d'années, que seule une résiliation ordinaire de son bail était envisageable.

#### **E. 6**

Les conditions de l'art. 257 f CO n'étant in casu pas remplies, il s'ensuit que la résiliation immédiate signifiée à la recourante est inefficace (cf. Wessner, op. cit., n. 87, p. 23). Une telle résiliation inefficace ne peut pas être convertie en un congé ordinaire (cf. Lachat, op. cit., p. 682 ; A. Koller, in PJA 2010, pp. 845 ss., spéc. 852 à 854; ATF 135 III 441). Au demeurant, l'intimée n'a pas résilié le bail alternativement pour le terme ordinaire, comme elle eût été en droit de le faire (cf. Koller, loc. cit.). La résiliation litigieuse, qui est inefficace, doit être annulée. Le recours est donc fondé.

#### **E. 7**

En définitive, le recours doit être admis et le dispositif du jugement réformé en ce sens que le congé signifié par la défenderesse à la demanderesse le 20 avril 2009 pour le 31 mai 2009 est inefficace (I), les chiffres II et III étant supprimés et le jugement confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'150 fr. (art. 232 al. 1 TFJC; tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5). L'intimée doit verser à la recourante la somme de 3'650 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit : I. Le congé signifié par la défenderesse P. \_\_\_\_\_ à la demanderesse L. \_\_\_\_\_ le 20 avril 2009 pour le 31 mai 2009 est inefficace. II. et III. Supprimés Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'150 francs (mille cent cinquante francs). IV. L'intimée P. \_\_\_\_\_ doit verser à la recourante L. \_\_\_\_\_ la somme de 3'650 fr. (trois mille six

cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 3 novembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Jean-Samuel Leuba (pour L. \_\_\_\_\_), ■ Me Ludovic Tirelli (pour P. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

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