

VD_FINDINFO HC / 2012 / 715 vom 3. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___715

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 715 du 3 mai 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 715 del 3 maggio 2012

Regeste

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, BRUIT | 257f al. 3 CO, 257f CO

Erwägungen

E. 1

LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent appel est par conséquent formellement recevable.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., 2010, n. 2399, p. 435; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem, pp. 136-147). La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens de preuve nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. La jurisprudence vaudoise (JT 2011 III 43, RSPC 2011 p. 320 et note approbatrice de Tappy) considère qu'en appel les novas sont soumis au régime ordinaire (en ce sens Tappy, op. cit., JT 2010 III 115 ; Hohl, op. cit., n. 2410, p. 437). Le Tribunal fédéral a récemment approuvé cette interprétation de la loi (TF 4A_228/2012 du 28 août 2012 c. 2). En l'espèce, l'appelante a produit des pièces à l'appui de son appel. Celles qui figurent déjà au dossier de première instance ne sont pas nouvelles, de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces nouvelles qui existaient déjà lors de l'instruction menée par les premiers juges sont en revanche irrecevables, dès lors qu'elles

auraient pu être produites en première instance; elles ont de plus été produites tardivement, soit après le dépôt de l'appel.

E. 3

Dans un premier grief, l'appelante reproche aux premiers juges une constatation manifestement inexacte des faits. Elle relève que les témoins n'ont pas été univoques quant à l'heure à laquelle se termineraient ses prétendues soirées et que, âgée de 57 ans et au bénéfice d'une rente de l'assurance-invalidité, elle n'a ni l'état de santé ni les moyens d'organiser quasi-quotidiennement des fêtes chez elle. Elle fait également grief aux premiers juges d'avoir pris en considération avec retenue les propos des témoins qu'elle a cités au motif qu'il s'agirait de proches. Dans le cadre de son pouvoir d'examen (cf. c. 2a supra), la cour de céans a vérifié la conformité de l'état de fait du jugement entrepris avec les pièces au dossier et les déclarations des témoins; elle a complété cet état de fait au moyen de ces pièces et témoignages. S'agissant de l'heure à laquelle se terminaient les soirées organisées par l'appelante, les premiers juges ont relevé que si les déclarations des différents témoins divergeaient sur ce point, l'on pouvait à tout le moins retenir que ces soirées prenaient fin bien après 22 heures, ce qui n'est pas critiquable, ce d'autant moins que même la fille de l'appelante a indiqué que ces soirées pouvaient se prolonger jusqu'à 2 ou 3 heures du matin. C'est également à bon droit que les premiers juges ont apprécié avec retenue les déclarations de la fille de l'appelante K._____, de son amie B._____ et de son voisin et ami G._____, à tout le moins en ce qui concerne les critiques relatives aux nuisances sonores, non seulement parce qu'il s'agit de personnes proches de l'appelante, et donc nécessairement moins objectives, mais aussi parce qu'elles n'habitent pas à proximité immédiate de l'appartement occupé par l'appelante et sont ainsi moins exposées (s'agissant de G._____) voire pas du tout (s'agissant de B._____ et K._____) auxdites nuisances. On relèvera au demeurant que les premiers juges se sont fondés notamment sur ces témoignages pour considérer qu'il n'avait pas été établi que les problèmes d'odeurs étaient réels et imputables aux chats de l'appelante, de sorte qu'ils ont écarté ce grief. D'une manière générale, l'appelante cherche à substituer sa propre version des faits à celle retenue par les premiers juges d'une manière qui échappe à la critique. Le moyen tiré d'une constatation manifestement inexacte des faits doit donc être rejeté.

E. 4

a) Dans un second grief, l'appelante reproche aux premiers juges une violation de l'art. 257f CO. Elle soutient que la résiliation du bail ne reposerait sur aucune constatation objective mais uniquement sur les plaintes de certains de ses voisins, qu'elle accuse de se livrer à un véritable acharnement envers elle et sa fille. b) Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f CO). Selon l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La validité du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes : le locataire a violé son devoir de diligence; le bailleur lui a adressé un avertissement écrit; nonobstant cet avertissement, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison

(Lachat, op. cit., p. 675). La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, op. cit., p. 376). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 c. 2 et les réf. citées; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique [Bohnet/Montini éd.], Bâle 2010, n. 38 ad art. 257f CO). Le caractère insupportable de la poursuite du bail présuppose ainsi une décision d'appréciation du tribunal prenant en compte l'ensemble des circonstances. Le motif suffisamment grave doit en outre se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, op. cit., n. 32 ad art. 257f CO). Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées. Sont réputées inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme, mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. La résiliation donnée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO peut être inefficace si les conditions légales le concernant ne sont pas réalisées, par exemple l'absence de violation grave du devoir lié à l'obligation de diligence. L'inefficacité est une forme de nullité. L'inefficacité peut être soulevée en tout temps, même si le congé n'a pas été contesté, et le juge doit la constater d'office (Lachat, op. cit., p. 729; Wessner, op. cit., n. 47 ad 257f CO). c) En l'espèce, il a été établi que l'appelante organisait régulièrement des soirées qui se terminaient bien après 22 heures et qui occasionnaient un bruit excessif dérangeant fortement ses voisins. Plusieurs avertissements lui avaient déjà été signifiés pour des faits semblables entre 2003 et 2006. Malgré un avertissement clair qui lui a été adressé en courrier recommandé par la bailleuse le 11 juillet 2011, l'appelante a persisté à manquer d'égards envers ses voisins. Un avertissement pour tapage nocturne lui a d'ailleurs été signifié par la police le 6 novembre 2011. Dans ces conditions, le maintien du contrat de bail de l'appelante étant devenu insupportable pour les voisins, la résiliation du contrat de bail était pleinement justifiée, la gravité des faits reprochés à l'appelante découlant également de leur intensité et de leur fréquence. Quant à l'acharnement dont l'appelante prétend avoir été victime de la part de ses voisins, il n'est nullement rendu vraisemblable, dans la mesure où des périodes d'accalmie dans l'immeuble ont été constatées, aucune plainte contre l'appelante ne figurant au dossier entre 2006 et 2009. Mal fondé, ce moyen doit également être rejeté.

E. 5

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 al. 1 let. b CPC a contrario). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 858 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelante qui succombe. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en sa faveur.