

VD_FINDINFO HC / 2015 / 789 vom 14. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___789

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 789 du 14 septembre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 789 del 14 settembre 2015

Regeste

RÉSILIATION, BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ, LOGEMENT DE LA FAMILLE, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS | 266a CO, 266m CO, 266n CO, 266o CO, 271 al. 1 CO, 271a al. 1 let. e CO, 272 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, cette disposition vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 c.1.1). En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

La qualité pour recourir ou appeler suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (art. 59 al. 2 let. a CPC ; TF 4A_555/2014 du 12 mars 2015 c. 4.3, RSPC 2015 p. 219 note Trezzini ; TF 1B_111/2010 du 7 mai 2010 ; ATF 135 I 79 c. 1.1 ; ATF 128 II 34 c. 1.b). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel ou du recours (CACI 7 juillet 2014/369). Les premiers juges ont estimé qu'une des conditions cumulatives posées par l'art. 257f al. 3 CO permettant un congé extraordinaire n'était pas remplie et que par voie de conséquence les congés extraordinaires donnés par l'intimée le 18 juillet 2013 pour le 31 août 2013 étaient inefficaces. Les appelants, qui concluent au constat de la nullité des congés extraordinaires, n'exposent pas quel intérêt digne de protection ils auraient au constat de la nullité desdits congés, en lieu et place de leur inefficacité, ou au constat que d'autres conditions posées par l'art. 257f CO ne seraient pas remplies ; leurs griefs sont dès lors irrecevables s'agissant des congés extraordinaires. Leur conclusion en nullité aurait au demeurant été infondée pour les motifs exposés sous considérant

E. 1.3

Le jugement attaqué a été notifié aux parties le 5 mai 2015. L'appel, dûment motivé et interjeté le 5 juin 2015, a été déposé dans le délai de trente jours (art. 311 al. 2 CPC), soit en temps utile, par des parties qui y ont intérêt. Il est dès lors formellement recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2ss ad art. 310 CPC). Elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 ZPO, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 2 juillet 2015 2015/608 c. 2 ; 1er février 2012/57 c. 2a). 2.2 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). En l'espèce, les appelants ont produit un bordereau de trois pièces comprenant, outre une procuration, deux pièces nouvelles, à savoir deux correspondances adressées par le conseil des appelantes au conseil de l'intimée les 11 novembre et 5 décembre 2014. Elles sont recevables dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de jugement du 21 août 2014.

E. 3

ci-dessous.

E. 3.1

Dans un premier grief, les appelants invoquent que l'ensemble des congés donnés sont nuls, en application des art. 266n et 266o CO, faute pour l'intimée d'avoir produit en première instance les pièces démontrant que les congés ont été notifiés séparément aux deux époux locataires.

E. 3.2

Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). Cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, in Zürcher Kommentar, 4 e éd., Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin

2009 c. 3.4.1, in Cahiers du Bail [CdB] 2009, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 5 avril 2011/30 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux,

E. 3.3

Les appelants ont tous deux signé la requête adressée à la Commission de conciliation le 30 juillet 2013. La requête adressée le 15 août 2013 à cette autorité par leur conseil afin de s'opposer tant aux congés extraordinaires qu'aux congés ordinaires est également formée au nom des deux appelants. A l'appui de cette requête, ils ont produit un courrier du représentant de l'intimée du 18 juillet 2013 annonçant la résiliation du bail conformément à l'art. 257f CO par pli séparé à chacun des époux, ainsi que, concernant le congé extraordinaire, une notification de résiliation du bail au nom de l'appelant et une au nom de l'appelante. S'agissant du congé ordinaire, ils ont produit deux notifications au nom de l'appelant. Ils ont néanmoins libellé ces deux pièces, dans leur bordereau de pièces signé par leur conseil, « notification de résiliation adressé à Madame et Monsieur B.V. _____ et A.V. _____ ». Alors déjà assistés d'un conseil, ils avaient certes sollicité le constat de la nullité du congé extraordinaire ; ils avaient toutefois fondé cette requête non sur l'absence de notification séparée aux locataires, mais sur l'absence de motif du congé (requête de conciliation du 15 août 2013, allégué 37). L'absence de notification valable du congé extraordinaire n'a été ainsi évoquée que lors des plaidoiries devant le Tribunal des baux, après la clôture de l'instruction. Quant au congé ordinaire, les appelants avaient uniquement requis en première instance son annulation, ce qui impliquait qu'ils l'estimaient non nul. L'ensemble de ces circonstances et notamment le comportement en procédure des appelants permettaient à eux seuls de retenir une notification conforme à l'art. 266n CO des deux congés, nonobstant le fait que les copies des courriers séparés contenant les quatre notifications de congé n'avaient pas été versées au dossier. Quoiqu'il en soit, le prétendu vice invoqué par les appelants ne les a aucunement empêché d'exercer leur droit de contester les congés litigieux, puisqu'ils ont concouru aux deux requêtes de conciliation déposées les 30 juillet 2013 et 15 août 2013. Or, l'art. 266n CO n'a pas de finalité autre que de mettre le conjoint qui n'est pas locataire en mesure d'exercer ce droit (ATF 140 II 491 c. 4.2.4; 139 II 7 c. 2.3.2). Il apparaît ainsi que la nullité prévue par l'art. 266o CO est invoquée abusivement, alors que ladite finalité s'est entièrement réalisée (cf. TF 4A_674/2014 du 19 février 2015 c. 6). Le grief sera ainsi rejeté.

E. 4

e éd., Zurich 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 266n CO).

E. 4.1

Dans un deuxième grief, les appelants soutiennent que les congés ordinaires donnés le 29 juillet 2013 l'ont été dans les trois ans suivant l'« avenant » établi par l'autorité de conciliation le 6 septembre 2010, respectivement dans les 30 jours après sa notification. Ils estiment donc que les congés ordinaires auraient dû être annulés conformément à l'art. 271a

al. 1 let. e CO.

E. 4.2

En règle générale, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). L'art. 271a al. 1 let. e CO prévoit un cas particulier d'annulabilité du congé lorsqu'il est signifié par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure (ch. 1), s'il a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), s'il a renoncé à saisir le juge (ch. 3) ou s'il a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). L'art. 271a al. 1 let. e CO vise à protéger le locataire contre un congé représailles donné par le bailleur durant les trois ans qui suivent la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire. Une telle procédure implique nécessairement qu'il existe un litige entre les parties sur des prétentions résultant des rapports de bail (ATF 130 III 563 c. 2.1). Par procédure, la doctrine indique que doit être compris comme tel tout différend judiciaire ou même une procédure arbitrale en rapport avec le bail (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 24 ad art. 271a CO).

E. 4.3

En l'espèce, les appelants ont déposé, le 25 novembre 2009, une requête de consignation du loyer auprès de la Commission de conciliation. Celle-ci a tenu une audience, entendu les parties, suspendu la cause, repris celle-ci, constaté l'échec de la conciliation et rendu en conséquence une décision le 16 avril 2010. Aucune pièce au dossier ne permet de penser que cette décision aurait été attaquée et les appelants ne le soutiennent pas. Conformément à l'art. 259i al. 2 aCO en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011, elle est donc devenue définitive 30 jours après sa notification aux parties. Les appelants n'allèguent pas, encore moins ne prouvent que cette notification serait intervenue tardivement, fondant au contraire l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO sur l'existence postérieure d'un « avenant ». Il convient donc de constater que les congés ordinaires signifiés le 29 juillet 2013 ont été donnés après l'échéance des trois ans suivant la fin de la procédure initiée par la requête des appelants du 25 novembre 2009 et qui s'est achevée par l'entrée en force de la décision du 16 avril 2010. Le 6 septembre 2010, l'autorité de conciliation a établi un nouveau procès-verbal de décision désigné comme suit : « AVENANT / Fait partie intégrante du Procès-verbal du 16.04.2010 ». Sans requête apparente de l'une ou l'autre des parties ni audition postérieure au 16 avril 2010, elle a relevé que conformément au relevé du compte de consignation fourni par les appelants, les loyers avaient été consignés sans les charges. Au vu du montant des premiers (1605 fr.) et des deuxièmes (245 fr.), l'autorité de conciliation a indiqué qu'il y avait lieu de « rectifier » le procès-verbal susmentionné. Elle a précisé qu'elle confirmait par là la réalité des montants indiqués ci-après, sans ouvrir les voies de recours. Elle a par conséquent repris les montants indiqués dans sa décision du 16 avril 2010, réduisant la somme consignée de 9'250 fr. à 8025 fr. et précisant cette fois qu'il s'agissait des « loyers nets ». Elle a également rectifié la répartition de ce premier montant après exécution des travaux, la somme due aux locataires restant inchangée (1'926 fr.), celle en faveur des bailleurs étant réduite de 7'324 fr. à 6'099 francs. Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les appelants soutiennent que l'« avenant » du 6 septembre 2010 aurait modifié les montants du loyer. Il ne faisait que corriger une erreur de calcul, erreur dont les appelants auraient d'ailleurs pu immédiatement demander la rectification, sachant ce qu'ils avaient ou non consigné. Compte tenu de l'entrée en force préalable de la décision du 16

avril 2010, l'« avenant » du 6 octobre 2010 ne pouvait procéder que d'une autre procédure. On peut laisser ouverte la question de la légalité et de la validité du procédé de l'autorité de conciliation consistant à modifier une décision définitive, hors délai de rectification – l'art 302 al. 1 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010, eût-il été applicable à la procédure de conciliation visée, permettait uniquement pendant le délai de recours « d'ordonner la rectification du jugement entaché d'une erreur ou d'une omission manifestes » – et sans que les conditions d'une révision ne soient données (cf. art. 476 CPC-VD). On peut a fortiori laisser ouverte la question de savoir si des voies de droit étaient ouvertes en vertu de l'ancien droit de procédure cantonale applicable, les appelants ne fournissant aucune motivation précise à cet égard, se bornant à l'affirmer. En effet, s'agissant de l'année 2010, les appelants ont uniquement produit la décision du 16 avril 2010 et l'« avenant » du 6 septembre 2010. Aucun élément ne permet de retenir l'existence d'une requête de l'une ou l'autre partie ayant conduit à l'« avenant », encore moins une opposition préalable de la partie adverse s'agissant de la rectification opérée. Aucune audience n'a non plus été appointée à cette occasion. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'« avenant » ait été établi, dût-on le considérer comme une décision valable, dans le cadre d'un litige opposant les parties. Son établissement ou l'échéance d'un éventuel délai de recours ou de saisie du juge ne saurait dès lors faire partir un nouveau délai de protection de trois ans au sens de l'art 271a al. 1 let. e CO. L'analogie faite par les appelants avec l'hypothèse visée par l'art. 271a al. 2 CO – soit le cas où le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail – est vaine. L'application de cette disposition suppose également l'existence, avant accord, d'un litige entre les parties. Elle ne s'applique pas lorsque l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant (arrêt TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 c. 2.3 ; ATF 130 II 563 c. 2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, n. 193, p. 752), encore moins lorsque l'autorité intervient d'office sans demande, tout au moins sans objection avérée de la partie adverse. Le grief des appelants est dès lors infondé.

E. 4.6

p. 737). N'est ainsi pas abusif le congé ordinaire donné en raison de violations répétées du devoir de diligence, alors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas toutes réalisées (Lachat, op. cit., n° 4.6 p. 737). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 135 I 112 c. 4.1, JT 2009 I 491). Celui qui donne le congé doit au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1).

E. 5.1

Les appelants invoquent encore que les congés ordinaires donnés le 29 juillet 2013 seraient contraires à la bonne foi et devraient dès lors être annulés en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Ils soutiennent que les premiers juges auraient mal apprécié l'ensemble des circonstances du cas en ne retenant pas un congé abusif. Ils se prévalent notamment du laps de temps intervenu entre la notification des congés extraordinaires et celle des congés ordinaires et reprochent au Tribunal des baux d'avoir passé sous silence la majorité des témoignages

visant à mettre en cause T._____. Ils font également valoir que c'est à tort que la juridiction précédente a retenu que la conduite de l'appelante n'avait pas été inadéquate dans le passé.

E. 5.2

Selon l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus. Les parties au contrat sont ainsi libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel, aucun motif particulier n'étant exigé. Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant : il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 I 496 c. 4.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 c. 2.4). Le congé ordinaire qui vise à sanctionner une violation du contrat ou de dispositions légales par le locataire n'est en principe pas abusif, à moins qu'il ne s'agisse d'un cas « bagatelle » (TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009 c. 2.7: Lachat, op. cit., n°

E. 5.3

Les premiers juges ont constaté que la fille des appelants, alors qu'elle vivait chez eux, s'était comportée de manière très grave envers T._____ le 25 décembre 2011. Alors que l'on pouvait s'attendre dans une telle situation à une attitude respectueuse à long terme, l'appelante n'avait pas eu un comportement irréprochable par la suite. Elle avait donné des coups au plafond. Une altercation verbale entre l'appelante et T._____ avait également eu lieu le 26 janvier 2012. En juin 2013, l'appelante s'était encore comportée de manière incorrecte lors de l'épisode du « bla bla bla ». Elle avait en outre regardé fixement chez le prénommée le lendemain. A cela s'ajoutait que la conduite de l'appelante envers ses autres voisins n'avait pas été adéquate par le passé, l'appelante ayant notamment sonné chez I._____, qui louait précédemment l'appartement actuellement occupé par T._____, et injurié son neveu de trois ans, au motif qu'il faisait selon elle trop de bruit. Le témoin I._____ l'avait également vu se moucher puis mettre le mouchoir sale dans la boîte aux lettres du témoin. Les premiers juges ont estimé que ces circonstances témoignaient du manque de considération dont l'appelante était capable dans ses relations avec ses voisins. Dans ces conditions, ils ont jugé que le congé donné par l'intimée aux appelants était fondé sur un motif sérieux. Ils ont également relevé que les appelants n'avaient de leur côté, ni par pièces ni par témoins, établi que leur manque d'égard sanctionné par le congé aurait été généré par le comportement de T._____ et notamment par des bruits non tolérables émanant de son appartement. Il n'était dès lors pas arbitraire ni discriminatoire de congédier les appelants plutôt que T._____ ou l'ensemble de ces locataires. Le congé ordinaire litigieux ne contrevient par conséquent pas à la bonne foi.

E. 5.4.1

En l'espèce, les résiliations de bail signifiées le 29 juillet 2013 pour le 31 octobre 2013 sont des congés ordinaires. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer les dispositions sur le congé immédiat pour manque d'égards de l'art. 257f CO, les premiers juges ayant d'ailleurs considéré à cet égard que les conditions d'application de cette disposition n'étaient pas toutes remplies. Au vu des griefs soulevés, la question à trancher est uniquement de savoir si les congés doivent être annulés car ils contreviendraient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La notification de résiliation du 29 juillet 2013 indiquait : « Résiliation ordinaire pour la prochaine échéance contractuelle selon votre contrat. La présente résiliation est formulée par surabondance de droit, votre bail étant déjà résilié selon l'art. 257f CO pour le 31 août 2013 ». Par là, l'intimée a clairement signifié que le motif du congé était que les appelants enfreignaient leur devoir de diligence ou manquaient d'égards envers leurs voisins, comportement expressément visé par l'art. 257f al. 3 CO, et qu'elle entendait pour ce motif, que cela soit de façon anticipée ou non, mettre fin aux rapports de bail.

E. 5.4.2

Les appelants estiment que le fait que l'intimée ait notifié un congé extraordinaire puis, onze jours plus tard, un congé ordinaire, pour le même motif, constituerait un indice du caractère abusif du congé ordinaire. Ces derniers n'invoquent toutefois pas, encore moins ne démontrent que le congé ordinaire leur aurait été notifié alors qu'une procédure était pendante. Dans ces circonstances, le seul fait de répéter un congé, par sécurité, pour le même motif, hors procédure ne rend pas le deuxième congé contraire à la bonne foi.

E. 5.4.3

Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte la majorité des témoignages visant à mettre en cause T._____. A l'appui de ce grief, ils citent tout d'abord des passages choisis de la déposition de J._____. Il ressort toutefois de ce témoignage que T._____ d'une part, l'appelante d'autre part se sont plaintes du comportement de l'autre, sans que J._____ ne puisse déterminer quelle personne disait vrai. Ce témoignage peut ainsi tout au plus conduire à retenir que l'appelante s'est plainte de T._____, non que ses plaintes étaient fondées. Il ne remet ainsi pas en cause les faits constatés par les premiers juges sur la base des autres éléments au dossier. Les appelants invoquent le témoignage de F._____. Celle-ci était la soeur de l'appelant, de sorte que la valeur probante de son témoignage était d'emblée sujette à caution. Les appelants estiment que les premiers juges n'auraient pas tenu compte de ses déclarations selon lesquelles elle aurait entendu comme le bruit d'un troupeau d'éléphants marcher au-dessus de l'appartement des appelants. Cette plainte avait trait à un évènement antérieur à l'emménagement de T._____, de sorte qu'on ne saurait le lui reprocher, fût-il établi. Ils soutiennent également que le témoignage de F._____ contredirait l'épisode du « bla bla bla » retenu par les premiers juges. Ce témoin n'a en effet pas mentionné que l'appelante aurait dit « bla bla bla » sous les fenêtres de T._____ le 23 juin 2013. Elle a au contraire indiqué s'agissant de cette journée que T._____ était sortie sur le balcon comme une furie en apostrophant l'appelante à propos du fait que F._____ et les appelants étaient en train de parler d'elle, ce qui n'était pas le cas. Cette déposition entre en contradiction avec les déclarations de T._____ dans son courrier du 26 juin 2013, confirmées lors de sa déposition devant le Tribunal des baux. Ces dernières déclarations ont été corroborées par Z._____, par écrit puis lors de son audition. La valeur probante de ce témoignage est forte, même émanant du père de T._____, dès lors notamment qu'il en ressort

qu'Z. _____ a refusé d'en dire plus, ne se rappelant pas plus et déclarant ne pas vouloir inventer des choses. La crédibilité de la version donnée par T. _____ est encore appuyée par le comportement avéré passé de l'appelante, celle-ci, lorsqu'elle s'était estimée gênée par autrui n'hésitant pas à injurier un enfant ou à s'en prendre devant d'autres voisins à T. _____, prenant dans sa colère ceux-ci à partie. Plusieurs témoins ont également indiqué avoir entendu des coups de balais provenant de son appartement, I. _____ ayant même indiqué que l'appelante avait donné un coup de balai dans son store. Au vu de ces éléments, probants, les déclarations de F. _____ n'apparaissent pas convaincantes sur le point invoqué. Le grief de constatation inexacte des faits est infondé sur cet aspect également. Les appelants citent le témoignage de Q. _____ qui a indiqué que T. _____ aurait pu faire plus tôt ses lessives. Ce point est sans pertinence ici, notamment dès lors déjà qu'aucune doléance n'a été émise à cet égard par les appelants. Ces derniers invoquent le témoignage de I. _____. Ils n'exposent toutefois pas que les faits que celle-ci a dénoncés (injure sur un enfant par l'appelante, mouchoir utilisé par l'appelante et mis dans sa boîte aux lettres et coup de balai donné par l'appelante dans son store) seraient inexacts. Que T. _____ ait insisté pour que I. _____ mette ces faits par écrit ne saurait en outre être reproché à cette dernière. Enfin, le fait que I. _____ ait considéré que ces faits n'étaient pas importants pour elle ne saurait en atténuer la portée. Les événements ainsi dénoncés permettaient de constater que la conduite de l'appelante avait été inadéquate par le passé. Les appelants rappellent que T. _____ a reconnu avoir eu des ennuis quasiment depuis son emménagement sous la forme de coups au plafond – incident corroboré par Q. _____. On ne voit pas et les appelants n'exposent pas dans quelle mesure le rappel d'un tel comportement de leur part conduirait à une constatation inexacte, qui plus est en leur faveur, des faits. Tel que motivé, le grief est infondé. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir, comme le soutiennent les appelants, que les problèmes venaient de T. _____ et ne sont apparus que lors de son emménagement. A cet égard, il est par ailleurs constaté que les appelants n'ont pas démontré avoir été dérangés par des bruits non tolérables émanant de l'appartement de la prénommée. L'invoquer, comme ils le font encore dans leur appel, sans se référer à aucun élément probant, n'est à cet égard pas suffisant pour établir l'existence d'une constatation inexacte sur ce point par les premiers juges.

E. 5.4.4

Au vu des faits constatés, attestant des nombreux incidents – imputables aux appelants – qui ont émaillé leurs relations avec leurs voisins, le motif du congé, soit le comportement des appelants contraire aux usages locatifs, est établi. Dans les circonstances d'espèce, ce motif n'a rien d'un prétexte. Fondés sur celui-ci, les congés ordinaires ne contreviennent pas à la bonne foi. Ils n'ont par conséquent pas à être annulés en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Le grief de violation de cette disposition doit ainsi être rejeté.

E. 6.1

Les appelants requièrent à titre subsidiaire une prolongation de bail de quatre ans.

E. 6.2

Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner

pour le locataire. Il s'agit d'accorder à ce dernier plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux, et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 c. 3.5 ; ATF 116 II 446 c. 3b, JT 1991 I 63). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Elle pourra également tenir compte du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (TF 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 c. 2.1 ; ATF 125 I 226 c. 4c). La pesée des intérêts en fonction de ces critères sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC ; TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 c. 6 ; ATF 135 II 121 c.2). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées. Dès lors que la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 c. 2.3).

E. 6.3

Les premiers juges ont relevé que les appelants n'avaient produit aucune pièce à l'appui de leur conclusion en prolongation du bail s'agissant de leur situation personnelle et financière et de recherches de logement qu'ils auraient entreprises depuis la réception du congé. Il était toutefois notoire que le marché du logement connaissait, dans l'ensemble du Canton de Vaud et plus particulièrement sur l'arc lémanique, une situation de pénurie et que cette situation rendait à l'évidence difficiles les recherches d'un nouveau logement. Ils ont également pris en compte que le bail portant sur le logement courait depuis plus de quatre ans au moment de la résiliation litigieuse, soit une durée moyenne, que par ailleurs le comportement de l'appelante ne présentait pas une gravité telle que la poursuite du bail durant quelques temps puisse être considérée comme insupportable pour l'intimée ou les habitants de l'immeuble en cause. Ils ont dès lors considéré que les appelants avaient droit à une prolongation de leur bail. S'agissant de la durée de la prolongation, les premiers juges ont tenu compte de la durée du bail et de la pénurie du logement, mais également du fait que les appelants n'avaient plus d'enfant dans leur ménage et n'avaient entrepris aucune recherche de logement depuis la réception du congé. Ils ont également pris en considération le fait que l'intimée avait un intérêt légitime à rétablir la paix dans son immeuble aussi rapidement que possible. Au vu de ces circonstances, ils ont accordé une unique prolongation des baux de deux ans, soit jusqu'au 31 octobre 2015.

E. 6.4

A l'encontre de cette motivation, les appelants invoquent, sans aucun développement, la difficulté notoire de la situation du logement dans le canton de Vaud, le fait qu'ils sont dans l'immeuble depuis 2009, qu'il s'agira de reloger un couple et qu'il leur sera difficile de retrouver un objet similaire. Les deux premiers éléments ont été pris en compte, de manière correcte, par les premiers juges. On ne voit pas en quoi le fait de reloger un couple, sans enfant dans le ménage, devrait conduire à une prolongation plus longue et les appelants ne

l'expliquent pas. Quant au fait que les appelants auront du mal à retrouver un objet similaire, il s'agit d'une simple affirmation de leur part. Le grief ne permet pas de remettre en question la pesée des intérêts en présence, qui a été soigneusement effectuée par les premiers juges et ne prête pas le flanc à la critique. Les appelants, mariés, n'ont plus d'enfants à la maison. Ils n'ont pas allégué, encore moins prouvé se trouver dans une situation personnelle ou financière difficile, pas plus qu'ils n'ont indiqué être attachés au quartier ou à la localité où ils habitent actuellement. L'instruction a en revanche permis de constater le comportement irrespectueux, de manière répétée, de l'appelante, qu'elle ou son époux se permettait de taper dans les murs de leurs voisins, qu'elle se permettait de regarder à l'intérieur de chez l'une d'eux de manière invasive et répétée, de sorte que celle-ci avait fini par vivre avec une partie de ses stores et fenêtres fermés et avait peur, comme sa fille, de sortir dans les couloirs et de croiser l'appelante. De telles circonstances imposent que la prolongation accordée soit de durée limitée et n'excède pas la durée prononcée de deux ans. Les appelants ne contestent pas le principe de l'octroi d'une prolongation unique, demandant eux-mêmes une prolongation de quatre ans, soit une prolongation nécessairement unique (cf. art. 272b al. 1 CO). Au demeurant, l'instruction ne permet pas de retenir que la situation pourrait évoluer, de sorte que le prononcé d'une prolongation unique peut être confirmé et le grief rejeté.

E. 7

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les appelants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'578 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11 .5]). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

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