

VD_FINDINFO HC / 2017 / 941 vom 10. November 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-11-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___941

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 941 du 10 novembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 941 del 10 novembre 2017

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION ANTICIPÉE, BRUIT, LOCATAIRE, DÉFAUT DE LA CHOSE | 8 CC, 257f al. 3 CO

Erwägungen

E. 1

Par contrat de bail à loyer du 14 octobre 2003, l'hoirie [...] a loué au demandeur T._____ un appartement de trois pièces au

E. 4

a) Un important conflit de voisinage existe entre le demandeur et sa voisine du dessous, G._____, qui fait l'objet de la présente affaire. G._____ habite dans l'immeuble depuis 1994 et, excepté ce conflit, n'a jamais eu de problèmes avec ses voisins, ni avec la partie bailleresse ou le gérant. Le litige qui oppose le demandeur à la prénommée a débuté en 2011. Par courrier de leur conseil du 24 février 2011, les bailleresses ont en effet signalé au demandeur que G._____ s'était plainte de fréquentes nuisances sonores en provenance de son appartement, tard dans la nuit et très tôt le matin, en particulier de bruits provenant de ce qu'elle supposait être un appareil de gymnastique, de déplacements de meubles et de pas lourds significatifs d'un va-et-vient incessant d'une pièce à l'autre. Le demandeur a répondu par lettre du 18 mars 2011 que ces reproches étaient totalement « infondés, non-corroborés et grotesques ». Par courrier du 2 novembre 2011, G._____ a interpellé le gérant de l'immeuble, B.F._____, en lui indiquant que, durant les deux derniers mois, son voisin du dessus avait fait, avec une lourdeur excessive, les cent pas dans son appartement, quasiment toutes les nuits à partir de minuit et parfois jusqu'à 04h00 du matin ; elle expliquait être à bout et avoir commencé à lui faire signe d'arrêter par « quelques tapements », puis avoir tenté d'aller lui parler le soir précédent, vers 22h40, sans succès, celui-ci ayant refusé d'ouvrir sa porte. A propos du conflit entre T._____ et G._____, la concierge V._____, a expliqué, lors de l'audience du 2 décembre 2015, que G._____ et sa fille étaient venues un nombre incalculable de fois sonner chez elle, affolées ou fâchées à cause du bruit provenant de l'appartement du demandeur, que G._____ lui avait dit qu'avant, elle tapait sur le radiateur ou au plafond quand le demandeur faisait du bruit, et que maintenant elle ne réagissait plus, qu'elle n'en pouvait plus et que cela la minait. Le témoin V._____ a ajouté que les bruits donnés sur le radiateur étaient audibles jusque chez elle et qu'elle ne les avait entendus qu'à trois reprises, vers 22h00 et 01h00, longtemps auparavant. Par lettre du 5 novembre 2011, le demandeur s'est adressé au conseil des défenderesses comme suit : « J'ai été interpellé il y a quelques jours de manière inattendue et discourtoise par ma voisine du dessous (...), au prétexte fallacieux que le bruit de mes pas la dérangeait, comme si j'étais responsable de l'isolation phonique du bâtiment ! Elle a conclu en me disant : « de toute manière vous allez dégager

rapidement », démontrant par là-même sa connaissance du litige qui m'oppose à votre mandataire. Je ne peux que conclure que vous avez entretenu Madame G. _____ de nos différents et que vous cherchez à l'utiliser pour m'intimider. Je regrette une fois de plus vos méthodes « musclées » et me dois de souligner votre entière responsabilité au cas où mes relations avec mes voisins, au demeurant excellentes jusqu'à ce jour, venaient à se dégrader. (...) ». Le 8 novembre 2011, le conseil des défenderesses a répondu au demandeur que sa version des faits était en contradiction avec celle de sa voisine. b) Le conflit entre le demandeur et G. _____ est allé en s'amplifiant depuis lors. Le dimanche matin 27 avril 2014, la police est intervenue dans l'immeuble en question à la demande de la prénommée, qui se plaignait de ce que son voisin courait dans l'appartement. A cette occasion, le demandeur a déclaré qu'il marchait pieds nus et faisait attention, sachant que l'immeuble était vieux et mal insonorisé, en ajoutant que la plaignante tapait régulièrement sur les radiateurs, alors qu'il dormait encore. La police n'a constaté aucune nuisance. Le 17 mai 2014, le demandeur a porté plainte pénale contre G. _____, pour injure, et contre la fille de cette dernière, [...], pour menaces. Il reprochait à la première de l'avoir plusieurs fois injurié à haute voix dans la cage d'escaliers le 14 mai 2014 à 07h45, et à la seconde de l'avoir menacé le 12 mai à 19h30. Entendue par la police le 13 août 2014, G. _____ a admis que le jour en question, à 06h00 du matin, elle était allée sonner, puis frapper, mais pas violemment, à la porte du demandeur, car le bruit qu'il faisait avec ce qu'elle supposait être un appareil de gymnastique était insupportable. Elle a expliqué ne pas l'avoir insulté mais lui avoir demandé d'arrêter et de la laisser dormir, le demandeur ne lui ayant pas répondu. Elle a également reconnu avoir, à cette occasion, tapé sur son radiateur afin de faire comprendre au demandeur qu'il devait cesser son activité et faire moins de bruit. Quant à [...], elle a déclaré à la police, le 18 août 2014, qu'elle était allée sonner deux fois à la porte du demandeur durant les trois dernières années pour tenter de discuter avec lui et qu'il n'avait pas répondu. Elle a également relaté qu'elle-même et sa mère avaient rencontré le demandeur devant l'ascenseur le 12 mai 2014, que ce dernier l'avait interpellée en lui demandant si elles parlaient de lui, qu'elle lui avait expliqué qu'il était difficile de parler avec lui et que le contact était compliqué. Elle a ajouté qu'elle s'était alors emportée quelque peu mais sans le menacer ou l'insulter, que le demandeur avait ensuite bloqué la porte de l'ascenseur et qu'elle lui avait dit que cela ne pouvait plus continuer ainsi. Au sujet de sa mère, elle a indiqué que celle-ci était exaspérée par l'attitude de son voisin et qu'elle pouvait avoir frappé sur son radiateur. Par courrier du 3 juin 2014 au gérant, le demandeur s'est plaint pour la première fois de ce que G. _____ le réveillait quotidiennement à 6h15 depuis plusieurs mois en tapant sur les radiateurs de son appartement de façon répétitive, qu'elle agissait régulièrement de la sorte en fin de journée et en soirée et qu'à plusieurs reprises ces dernières semaines, elle et sa fille avaient sonné chez lui et avaient frappé violemment à sa porte tôt le matin, vers 6h30. Dans cette même lettre, le demandeur a mis le gérant en demeure de mettre un terme à ces agissements d'ici au 23 juin 2014, à défaut de quoi il consignerait son loyer et saisirait la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), réclamant en outre rétroactivement une réduction de loyer de 5% dès le 2 novembre 2011 jusqu'à résolution définitive de ce problème. Enfin, le demandeur a indiqué que les faits qu'il venait de décrire avaient été accompagnés de menaces et d'injures à son égard, que diverses plaintes pénales avaient été déposées et qu'il ferait part plus en détail des suites qui y seraient données dans un prochain courrier, dans la mesure où ces propos avaient été tenus dans les parties communes de l'immeuble par certains habitants. Au mois de juin 2014, T. _____ a

consigné son loyer et, par lettre du 4 juillet 2014, le conseil des défenderesses a adressé un avertissement commun au demandeur et à G. _____, dont la teneur était la suivante : « (...) Force est de constater que M. T. _____ se plaint du comportement de sa voisine Mme G. _____, alors que cette dernière exprime un mécontentement réciproque à l'égard de l'intéressé, qu'il s'agisse de nuisances sonores à des heures incongrues, de réveils brutaux, de propos désobligeants, pour ne pas dire menaçants, allant jusqu'à l'intervention récente de la police. C'est pourquoi le bailleur m'a chargé de vous adresser une lettre commune pour valoir avertissement. À chacun de vous, de veiller à rétablir un climat serein dans l'immeuble, exempt de tout conflit ou altercation, de façon à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins. Cette protestation tient au fait que le bailleur ne saurait être tenu comme responsable de la dispute continuelle qui envenime vos relations, mais aussi et surtout nuit au climat délétère qui règne toujours à l'heure actuelle et qui rend la vie insupportable dans l'immeuble aussi bien pour l'hoirie que pour les autres locataires. La réduction de loyer sollicitée par M. T. _____, au même titre que la consignation de ce dernier, apparaissent dès lors comme parfaitement infondées, alors que, encore une fois, c'est bien votre attitude inappropriée qui est constitutive d'une violation contractuelle. La gravité des faits pourrait justifier une résiliation de bail anticipée, à teneur de l'art. 257f al. 3 CO, en raison d'un manque de diligence et d'égards envers les voisins à laquelle il sera procédé au cas où la présente sommation ne serait pas suivie d'effets. A ce titre, l'on attend de M. T. _____ qu'il renonce à sa demande de baisse de loyer et annonce à la [...] que la consignation devient sans objet et par là-même sa menace de saisir la commission de conciliation en matière de baux à loyer. Dans le cas contraire, le bailleur prendra toutes les mesures qui s'imposent à l'égard de chacun d'entre vous, sur la base des dispositions légales précitées, tout en espérant qu'il ne faudra pas en arriver à cette extrémité. (...) » Par courriel du 9 juillet 2014, le demandeur a accusé réception de ce courrier en informant le conseil des baillereses qu'il allait saisir la Commission de conciliation, tout en signalant que G. _____ l'avait une nouvelle fois réveillé en tapant de façon répétitive sur un radiateur dès 06h15. Le demandeur a saisi la Commission de conciliation le 21 juillet 2014, puis le Tribunal des baux le 29 octobre 2014. Le tribunal a déclaré la demande irrecevable au motif qu'elle était dirigée contre une hoirie, laquelle n'avait pas la capacité d'être partie à une procédure. Par courrier du 4 août 2014, le conseil de G. _____ a répondu à l'avertissement donné le 4 juillet 2014 comme suit, avec copie au conseil de l'époque du demandeur : « En tant qu'il s'agit des reproches que vous adressez à Madame G. _____, ceux-ci sont intégralement contestés et cela avec la plus grande fermeté. En lieu et place d'inviter Madame G. _____ à adopter un comportement correct sans savoir de quoi il retourne, il conviendrait préalablement de se renseigner sur l'atmosphère délétère qui est le fait exclusif de Monsieur T. _____. Comme le sait extrêmement bien Monsieur C.F. _____, Madame G. _____ est locataire de l'appartement sis [...] depuis 1994, c'est-à-dire depuis 20 ans. (...) Madame G. _____ a toujours eu une attitude en tous points irréprochable et n'a jamais fait l'objet de quelque reproche que ce soit, qu'il s'agisse du propriétaire et/ou des voisins. (...) Par contre, (...) Madame G. _____ vit un enfer quotidien totalement insupportable en raison des nuisances provoquées jour et nuit par le susnommé (ndr. : T. _____) qui n'a cure du respect d'autrui et tout particulièrement de la tranquillité à laquelle doit légitimement aspirer tout voisin. Ce monsieur, en raison de son attitude, a d'ailleurs réussi de se mettre à dos la plupart des locataires, voire même le tenancier du restaurant L. _____. Comme vous le savez, Madame G. _____ doit se rendre prochainement du côté de St Martin pour y répondre de faits totalement inventés et a

d'ores et déjà réagi comme il se doit. (...) J'invite Monsieur B.F. _____ à réagir en fonction de la situation provoquée par le sieur T. _____ et à faire preuve de réserve lorsqu'il pense pouvoir (...) adresser des griefs infondés à ma mandante. » c) Par courriel du 19 novembre 2014, le demandeur s'est à nouveau plaint auprès du conseil des défenderesses de ce que sa voisine continuait de le réveiller régulièrement aux alentours de 06h15. Dans sa réponse du 5 décembre 2014, le conseil des défenderesses a indiqué au demandeur que G. _____ avait également réitéré son mécontentement à propos des bruits et nuisances en provenance de l'appartement du demandeur. Il en a déduit que l'avertissement du 4 juillet 2014 n'avait pas été suivi d'effet et qu'une résiliation anticipée du bail était donc réservée. Par courriel du 18 décembre 2014, le demandeur a à son tour répondu au conseil des défenderesses comme il suit : « Je regrette que vous continuiez à porter des accusations totalement infondées à mon encontre et les réfute entièrement. Je note que vous agissez de la sorte depuis maintenant plusieurs années, dans le but de m'intimider, sans pourtant n'y avoir jamais donné suite. Par ailleurs, et comme je vous l'ai indiqué devant la commission de conciliation en septembre dernier, les agissements de Madame G. _____ pourront être prouvés de manière irréfutable en temps voulu. » Par courrier du 7 janvier 2015, le demandeur a derechef imparti aux défenderesses un délai pour mettre un terme aux agissements de sa voisine, avec menace de consigner son loyer et en persistant à réclamer une réduction de loyer de 5% dès le 2 novembre 2011. Par lettre du 16 janvier 2015, le conseil des défenderesses lui a répondu que son attitude confinait à l'obstination et que ses clientes opposaient une fin de non-recevoir à sa prétention en réduction de loyer, dès lors que c'était son comportement inapproprié dans l'immeuble, et en particulier à l'égard de G. _____, qui était à l'origine du conflit de voisinage, celui-ci constituant au demeurant une violation de ses obligations contractuelles pouvant justifier une résiliation anticipée de son bail. d) Le 13 janvier 2015, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a rendu une ordonnance de classement de la procédure ouverte contre G. _____ et sa fille sur plainte du demandeur (lettre C/4b supra). Il a retenu qu'un conflit de voisinage opposait le demandeur à sa voisine depuis trois ans et que les prévenues avaient expliqué avoir fait part au plaignant, de manière polie et correcte, de leurs récriminations légitimes dans le cadre de la cohabitation au sein de l'immeuble, alors que le plaignant avait exposé avoir été menacé et insulté. Le Procureur a conclu que le contexte houleux, les versions contradictoires des parties et le défaut d'éléments probants suffisants justifiaient un classement.

E. 4.1

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 et les arrêts cités). La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la

tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes. Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail (TF 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2 et 3.3). Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (TF 4A_2/2017 précité consid. 3.4 et les arrêts cités).

E. 4.2.1

En l'occurrence, l'appelant, qui conteste la réalisation des conditions de la résiliation extraordinaire, reproche, notamment et en substance, au tribunal de s'être appuyé, pour retenir le manque de diligence à l'égard des voisins avant l'avertissement du 4 juillet 2014, sur des éléments qui ne ressortiraient pas de cet avertissement et qui ne seraient en outre pas établis, comme les nuisances sonores et les propos désobligeants à l'endroit de G. _____ et de sa fille. Il reproche également aux premiers juges d'avoir considéré ses plaintes pénales comme procédurières, alors qu'elles avaient fait l'objet d'un classement. Il se plaint de ce que le tribunal aurait lié la résiliation anticipée à la persistance de ses démarches à l'endroit des bailleuses s'agissant de la réduction du loyer et de sa consignation en relation avec le conflit de voisinage, alors qu'il était en droit de requérir un jugement au fond à cet égard. Il fait encore valoir que le souhait des bailleuses de mettre fin à un conflit dans leur immeuble et de réinstaurer la paix en son sein pourrait fonder une résiliation ordinaire mais non une résiliation anticipée, laquelle serait contraire à la bonne foi et constituerait un congé-représailles de sorte qu'elle devrait être annulée en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Enfin, il relève la singularité du procédé utilisé par les premiers juges qui consiste à rapporter des propos tenus dans une plaidoirie pour motiver le jugement.

E. 4.2.2

L'avertissement adressé en commun à l'appelant et à G. _____ le 4 juillet 2014, qui contenait un résumé des faits opposant ces deux parties en conflit – ayant même nécessité l'intervention de la police –, a rappelé leurs reproches réciproques et leur a enjoint de veiller à rétablir un climat serein dans l'immeuble, exempt de tout conflit ou altercation, de façon à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins. La résiliation du bail du 9 mars 2015 a, quant à elle, relevé notamment que le rapport de confiance entre les parties était définitivement rompu, dès lors que l'appelant était à l'origine de l'atmosphère délétère persistant dans l'immeuble, alors même qu'il avait été prié de faire preuve de retenue mais sans succès. Le manque de preuve concernant le responsable des nuisances sonores dont s'était plainte G. _____ (cf. consid. 3.2.3 supra) et les propos désobligeants que celle-ci reprochait au demandeur d'avoir tenus à son endroit, qui ne constituaient ainsi pas le fondement de l'avertissement et de la résiliation, ne sont pas décisifs et tombent à faux. Par ailleurs, comme déjà mentionné, les premiers juges ont forgé leur conviction s'agissant de la nature du conflit opposant les parties en se fondant notamment sur le témoignage de la concierge V. _____ (cf. consid. 3.2.2 supra), à laquelle G. _____ s'était adressée à ce sujet. En outre, l'appelant s'était plaint pour la première fois auprès du gérant de l'attitude de cette dernière en date du 3 juin 2014, en fixant aux bailleuses un délai au 23 juin 2014 pour mettre un terme aux agissements de sa voisine, faute de quoi il consignerait son loyer, ce qu'il avait fait. Ces éléments sont antérieurs à l'avertissement du 4 juillet 2014, mais ont été suivis – malgré l'injonction contenue dans ce courrier à l'endroit des deux parties en

litige visant à rétablir le calme dans l'intérêt des autres locataires et des bailleuses – de plaintes pénales de l'appelant contre G. _____ et sa fille. Même si les plaintes pénales ont été classées par la suite, elles pouvaient ainsi être considérées comme procéduriales, puisqu'elles étaient manifestement de nature à envenimer le conflit de voisinage et qu'elles avaient été maintenues par l'appelant même après la réception de l'avertissement. L'appelant perd de vue que l'avertissement visait aussi à ce que les parties en litige mettent un terme à leur conflit, de sorte que l'on ne saurait voir dans le fait que la résiliation faisait mention de la requête de réduction de loyer et de la consignation de celui-ci – qui se fondaient sur les prétendues nuisances sonores générées par G. _____ – une tentative pour l'empêcher de se prévaloir d'une action au fond à cet égard, étant rappelé que sa demande avait été déclarée irrecevable le 8 décembre 2014, sans qu'il recoure contre cette décision. L'appelant remet ensuite en cause les faits découlant des témoignages recueillis, tels que retenus par le tribunal pour examiner si la résiliation de bail de l'appelant, plutôt que celle de G. _____, était justifiée en l'espèce. Il réfute avoir manqué de tolérance, de capacité d'écoute ou de dialogue à l'endroit de ses voisins ou du gérant B.F. _____ et estime que les conflits l'opposant à celui-ci et aux bailleuses ne sauraient lui être imputés. Certes, les témoins [...] et [...] n'ont pas fait état de problèmes avec l'appelant. Toutefois, le témoin Q. _____ a qualifié le comportement de l'appelant par rapport à l'exploitant du L. _____ comme relevant de rapports de mauvais voisinage et d'un manque de tolérance de la part de l'appelant ; il a également déclaré qu'entre les locataires de l'immeuble, il y avait de très bons rapports et que l'appelant constituait une exception à cette bonne entente. Le témoin Q. _____ a encore mentionné trois voisins, hormis G. _____, soit V. _____, M. _____ et S. _____ qui n'avaient pas de bons rapports avec l'appelant, ce que chacun d'eux a confirmé, le gérant du L. _____ ayant précisé à cet égard qu'il s'entendait bien avec tous les autres locataires et que le comportement de l'appelant inquiétait beaucoup les habitants de l'immeuble. S'agissant plus particulièrement des relations de T. _____ avec S. _____, le tribunal a notamment relevé que l'appelant avait manifesté une irritabilité hors norme et un comportement chicanier au sujet des mensurations de la terrasse du L. _____, à tout le moins en rouspétant publiquement, en prenant des photographies en présence de la clientèle et en faisant intervenir la police du commerce – même si cette intervention s'était avérée justifiée –, sans s'adresser préalablement au tenancier. Cette appréciation, qui repose non seulement sur les déclarations du gérant du restaurant, mais également sur le témoignage de Q. _____ (cf. let. C/3b supra), est convaincante et il y a lieu de s'y rallier. Il en va de même de l'appréciation concernant l'épisode relaté par le témoin M. _____, que le tribunal a considéré comme un signe d'un comportement discourtois de l'appelant à l'égard des voisins. Enfin, les premiers juges n'avaient pas, au terme de leur appréciation (anticipée) des preuves, à s'appuyer sur la lettre produite par l'appelant qui émanerait de feu la voisine [...], laquelle n'a pas pu être entendue (appel, p. 11 in fine), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir à ce stade. Les premiers juges doivent également être suivis lorsqu'ils considèrent que T. _____ a eu des comportements ayant généré des angoisses chez des locataires de l'immeuble, ce qui ressort non seulement des affirmations de [...] – qui a expliqué qu'elle se sentait menacée par les comportements verbalement agressifs du demandeur à son égard –, mais aussi, notamment, des déclarations concordantes de M. _____ et de V. _____, cette dernière s'étant par ailleurs référée à un épisode précis la concernant et à des faits qui lui avaient été rapportés par certains locataires de l'immeuble (cf. let. C/3d supra). S'agissant des rapports de T. _____ avec le gérant B.F. _____, les premiers juges ont fondé leur appréciation sur

le témoignage de la concierge selon lequel l'appelant s'était adressé à elle « plus d'une fois pour critiquer la façon dont B.F._____ administrait le bâtiment », sur le courrier du 21 janvier 2011 par lequel l'appelant reprochait au gérant son « manque de réactivité » face à un problème d'eau chaude annoncé en octobre 2010, sur les démarches de l'appelant consistant à contacter personnellement l'Office d'hygiène de la ville de Lausanne, ainsi que le Service des eaux, et, enfin, sur le fait que l'intéressé avait admis s'être adressé au gérant « à maintes reprises oralement et par écrit durant plusieurs années » pour un problème lié à l'usage de l'entrée de l'immeuble et à la propreté. Ils en ont conclu que T._____ avait adopté une attitude « systématiquement et durablement conflictuelle ». Cette appréciation est également convaincante, d'autant plus que ce mécontentement constant manifesté par l'appelant envers B.F._____ se heurte à la description que les témoins Q._____ et [...] ont faite de la gestion de l'immeuble, qualifiée de « parfaite », le gérant ayant par ailleurs toujours eu de très bonnes relations avec les autres locataires de l'immeuble. L'appelant reproche encore au tribunal de s'être appuyé sur ses formulations à l'endroit de ses voisins lors des plaidoiries. Or il ne s'agit là que d'un motif supplémentaire qui, s'il n'est pas décisif à lui seul, est néanmoins susceptible de démontrer, avec les autres éléments retenus, que la résiliation du bail de T._____ – et non de celui de G._____ – était justifiée. L'appréciation des preuves par le tribunal peut ainsi être confirmée, tant s'agissant du comportement de l'appelant que du choix par les bailleresse de résilier son contrat de bail plutôt que celui de G._____, qui, faut-il le rappeler, n'a jamais occasionné de problèmes avant son litige avec l'appelant.

E. 4.2.3

Les moyens ayant trait à la résiliation anticipée du bail à loyer doivent être rejetés, dès lors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées, sans qu'il faille examiner plus avant les griefs soulevés en rapport avec l'art. 271 al. 1 CO, la bonne foi ou le congé-représailles . 5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et que le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'616 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

E. 5

. Le 24 février 2015, le demandeur a adressé à la Commission de conciliation une requête visant l'élimination de défauts constitués, selon lui, par les agissements de sa voisine du dessous, G._____, ainsi que l'allocation d'une réduction de loyer.

E. 6

Par formule officielle du 9 mars 2015, les défenderesses ont résilié de manière anticipée le contrat de bail du demandeur pour le 30 avril 2015 « pour violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins, consécutivement au non-respect de l'avertissement préalable du 04.07.2014 et lettre 09.03.2015 ». Le même jour et pour les mêmes motifs, les défenderesses ont également résilié, sur formule officielle, le bail du demandeur pour son échéance ordinaire du 31 octobre 2015. Les défenderesses ont justifié les résiliations par courrier joint aux formules officielles du 9 mars 2019, relevant notamment ce qui suit : « (...) De toute évidence, le rapport de confiance entre les parties est rompu définitivement, sachant que vous êtes à l'origine de l'atmosphère délétère qui persiste dans l'immeuble,

alors même que vous avez été prié de faire preuve de retenue, sans succès, bien au contraire. Le rappel des événements ci-après le démontre : - En date du 4 juillet 2014, Mme G._____ et vous-même avez fait l'objet d'un avertissement commun, tenant lieu de protestation du bailleur, en invitant chacun à veiller au rétablissement d'un climat serein, exempt de tout conflit ou altercation. - Par lettre du 4 août 2014, l'avocat de Mme G._____, en la personne de Me [...] m'a répondu que s'agissant des reproches adressés à sa cliente, ceux-ci étaient intégralement contestés et cela avec la plus grande fermeté, en ce sens qu'elle avait surtout à se plaindre de vos agissements. - En date du 8 décembre 2014, la Présidente du Tribunal des baux Mme Sandrine Boucher a déclaré irrecevable votre demande (élimination de défauts et consignation de loyer) introduite le 7 octobre 2014, auprès de cette autorité, décision contre laquelle vous n'avez pas recouru, de sorte qu'elle est définitive et exécutoire, avec pour conséquence la libération intégrale des loyers consignés auprès de la Banque [...]. - En date du 13 janvier 2015, la Procureure Mme Yasmine Boolakee du Ministère public de l'arrondissement de Lausanne, a rendu une ordonnance de classement au sujet de la plainte pénale que vous avez cru bon déposer contre Mme G._____ pour injure. - Par courrier du 19 janvier 2015, Me [...] a confirmé que les mêmes nuisances continuaient encore et encore, de manière de plus en plus infernale, à tel point que Mme G._____ était contrainte de prendre des tranquillisants, sous le contrôle de son médecin. - A plusieurs reprises, vous avez également pris à partie M. S._____, patron du café-restaurant du L._____, ainsi que le soussigné, sur les lieux mêmes de l'établissement, de façon agressive, ce qui constitue un facteur aggravant. La violation de vos obligations contractuelles, et en particulier le manque de diligence et d'égards envers les voisins, sont à ce point choquants, que le maintien du bail est devenu insupportable. Ceci justifie la mise en application des dispositions relatives aux art. 257 litt. f al. 2 et 3 CO, savoir la résiliation anticipée de votre contrat de bail, pour le 30 avril 2015, au moyen de la formule de notification agréée par le canton, par le biais d'un envoi postal distinct. (...) ». Par requête adressée le 5 avril 2015 à la Commission de conciliation, le demandeur a contesté les résiliations notifiées par les défenderesses en concluant à leur inefficacité et à leur annulation, subsidiairement à une prolongation de son bail. Le 14 avril 2015, la Commission de conciliation a tenu une audience commune s'agissant des deux requêtes précitées. Le 23 avril suivant, elle a rendu une proposition de jugement à laquelle le demandeur s'est opposé. Par demande du 20 juin 2015 – dont les conclusions sont similaires à celles prises en appel –, le demandeur, au bénéfice d'une autorisation de procéder, a conclu à ce que les défenderesses mettent un terme immédiat et définitif aux agissements de G._____, consistant à volontairement déranger la tranquillité du requérant lorsqu'il se trouve dans son appartement (I), à ce qu'une réduction de loyer de 5% du 2 novembre 2011 jusqu'à l'arrêt définitif des nuisances soit accordée au requérant du fait des agissements de G._____ (II), à ce que la résiliation anticipée du bail à loyer pour le 30 avril 2015 soit déclarée inefficace et nulle, les motifs invoqués par les défenderesses étant entièrement infondés et contrevenant aux règles de bonne foi (III), à ce que la résiliation du bail à loyer du requérant pour son échéance contractuelle du 31 octobre 2015 soit déclarée inefficace et annulable selon les art. 271 et 271a CO (IV), à ce que les défenderesses prennent des mesures strictes afin que les règles et usages locatifs du canton de Vaud soient pleinement respectés dans leur immeuble et à ce titre établir un règlement qu'ils veilleront à faire appliquer par la concierge (V) et à ce que toutes autres et plus amples conclusions soient rejetées (VI). Par procédé du 24 septembre 2015, les défenderesses ont conclu au rejet de la demande dans la mesure de sa recevabilité et

reconventionnellement à ce que le congé anticipé soit déclaré valable, à ce qu'aucune prolongation au-delà du 30 avril 2015 ne soit accordée au demandeur et à ce qu'ordre soit donné à ce dernier de libérer son logement. Subsidiairement, les défenderesses ont notamment conclu reconventionnellement à ce qu'aucune prolongation au-delà du 31 octobre 2015 ne soit accordée au demandeur. Quatre audiences se sont tenues les 2 décembre 2015, 26 janvier, 10 mars et 9 juin 2016 devant le Tribunal des baux, au cours desquelles les parties, de même que les témoins V._____, G._____, M._____, S._____, Q._____, [...] et [...] ont été entendus. Leurs déclarations ont été reprises dans le présent état de fait dans la mesure de leur utilité. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC 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, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, calculée selon l'art. 92 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). 3. Le litige porte sur deux questions, soit, d'une part, sur la garantie des défauts de la chose louée, invoquée par l'appelant en rapport avec les nuisances sonores dont sa voisine G._____ serait à l'origine (consid. 3.1 ss infra), et, d'autre part, sur les résiliations ordinaire et anticipée émanant des bailleuses, motivées par un comportement conflictuel du demandeur, en particulier par rapport à la locataire précitée (consid. 4 infra). 3.1 3.1.1 La notion de défaut – qui relève du droit fédéral – doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 ; ATF 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut peut être matériel ou immatériel ; le défaut juridique (l'absence d'une autorisation administrative par exemple) est un défaut immatériel (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2). L'usage convenu et l'état de la chose que peut attendre le locataire résulte en premier lieu de la convention des parties (TF 4A_606/2015 du 19 avril 2016 consid. 3 ; TF 4A_159/2014 du 18 juin 2014 consid. 4.1). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid.3.2). La chose louée comprend aussi

les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'« état approprié » concerne cet ensemble (TF 4C.52711996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661 ; TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépend des circonstances du cas concret. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2).

3.1.2 S'agissant plus précisément du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore devait dépasser les limites que le locataire devait supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée ; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise ; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives. La notion de seuil de tolérance implique évidemment qu'un certain pouvoir d'appréciation est laissé au juge du fait. Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres occupants (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.2 ; TF 4C.36812004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées, publié in MietRecht Aktuell [MRA] 2005 pp. 196 ss.).

3.1.3 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323 ; ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522 ; ATF 126 III 189 consid. 2b). On en déduit également un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités). Pour que cette règle soit violée par le refus d'administrer une preuve, il faut que la partie ait offert régulièrement, dans les formes et les délais prévus par la loi de procédure applicable, d'établir un fait pertinent qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24/25 et les arrêts cités). En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25 ; ATF 127 III 248 consid. 3a, 519 consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves, ni la preuve par indices (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 25 ; ATF 127 III 520 consid. 2a ; ATF 126 III 315 consid. 4a). Au demeurant, la règle sur le fardeau de la preuve cesse d'être applicable dès le moment où le juge est parvenu à une conviction sur la base de l'appréciation des preuves (ATF 132 III 626 consid. 3.4 p. 634 ; ATF 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277).

3.2 3.2.1 En l'espèce, le tribunal a tout d'abord retenu que, bien que sollicitant une réduction de loyer depuis le 2 novembre 2011 [ndlr : par quoi il faut comprendre rétroactivement au 2 novembre 2011], le demandeur (ici appelant) s'était plaint pour la première fois le 3 juin 2014 au gérant de ce que G._____ le dérangeait en donnant des coups sur un radiateur, alors que différents litiges avaient opposé les parties durant les années précédentes et que de nombreuses correspondances avaient été

échangées entre elles. Selon le tribunal, cela allait à l'encontre des allégations de l'intéressé selon lesquelles il aurait été régulièrement dérangé depuis 2011 par les agissements de sa voisine. L'appelant critique cette appréciation et soutient que le courrier du 3 juin 2014 ne constituait qu'une mise en demeure et qu'il avait déjà signalé les défauts par courriers des 2 et 5 novembre 2011, adressés au conseil des défenderesses. Or ces deux pièces mentionnées n'attestent d'aucun avis des défauts de la part de l'appelant. Elles ne permettent pas de remettre en cause l'appréciation des preuves effectuée par le tribunal, contestée par l'appelant, nonobstant la réduction de loyer requise par l'appelant le 23 juin 2014, rétroactivement au 2 novembre 2011. Au contraire, dans son courrier du 5 novembre 2011, l'appelant relevait expressément que ses relations avec ses voisins étaient « excellentes à ce jour », ce qui est du reste infirmé par les éléments du dossier, en particulier par les témoignages de Q._____, S._____ et M._____, qui concordent pour dire que l'appelant avait un comportement discourtois, à l'origine d'un mauvais rapport de voisinage entre ce dernier et les autres voisins, lesquels en revanche entretenaient, entre eux, de très bonnes relations (cf. let. C/3c et 3e supra). S'agissant de la requête de l'appelant portant sur le retranchement du témoignage M._____, formulée à ce stade pour un prétendu vice de la procédure (appel, p. 10), cette question n'a pas fait l'objet d'un recours et est ainsi irrecevable.

3.2.2 L'appelant tente ensuite de remettre vainement en cause l'appréciation du tribunal, selon laquelle rien n'attesterait « d'une pratique systématique de G._____ » consistant à donner régulièrement et durablement des coups sur ses radiateurs tôt le matin, au motif que les quelques événements ponctuels de ce type, dont l'existence devait être reconnue, ne présentaient pas le degré d'intensité et de constance permettant d'admettre l'existence d'un défaut de la chose louée, d'autant moins qu'ils étaient liés à des nuisances sonores occasionnées par l'appelant lui-même. En effet, les extraits de la lettre du 2 novembre 2011 de G._____, par laquelle celle-ci a expliqué au gérant avoir fait signe à T._____ d'arrêter par « quelques tapements », avant de se rendre devant la porte ce dernier, la veille, à 22h40, de même que les extraits de l'audition de la prénommée par la police le 13 août 2014, faisant état de ce qu'elle était allée frapper, à une reprise, à la porte de l'appelant à 6h00 en lui disant d'arrêter et de la laisser dormir, et, enfin, les extraits de l'audition par la police de la fille de G._____, qui avait relaté le 18 août 2014 que sa mère pouvait avoir frappé sur son radiateur, ne permettent pas, comme le fait l'appelant, d'amplifier les interventions de G._____ pour faire cesser les nuisances sonores, dès lors que ces témoignages, qui se recoupent en partie, portent sur quelques épisodes ponctuels, qu'il convient du reste de situer dans le contexte d'un conflit de longue durée. Au demeurant, le caractère épisodique des interventions de G._____ a été confirmé par la concierge V._____ (let. C/4a supra), seul témoin à s'être exprimé à ce sujet. Aussi, c'est à juste titre que le tribunal a nié l'existence d'un défaut de la chose louée qui serait dû au comportement de G._____. 3.2.3 L'appelant conteste encore être l'auteur des nuisances sonores, que les défenderesses n'auraient pas établies. En l'espèce, c'est à l'appelant qu'il incombait d'établir le défaut de la chose louée (cf. TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.1), soit l'existence de prétendues nuisances sonores permanentes de la part de G._____, ce en quoi il a échoué. Au demeurant, comme déjà mentionné, la règle sur le fardeau de la preuve cesse d'être applicable dès le moment où le juge est parvenu à une conviction sur la base de l'appréciation des preuves (cf. consid. 3.1.3 supra). Or, à l'instar des premiers juges, la Cour de céans a acquis la conviction, au vu des éléments au dossier, que rien ne permettait de retenir un défaut de la chose louée découlant de nuisances sonores générées par G._____, et ce indépendamment de la question de savoir si elle réagissait

ainsi aux prétendues nuisances générées par l'appelant, étant relevé que l'instruction n'a pas porté sur le bruit prétendument causé par l'appelant, dont G. _____ soupçonnait qu'il provenait d'un appareil de gymnastique. 4.

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