

VD_FINDINFO HC / 2019 / 724 vom 16. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___724

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 724 du 16 août 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 724 del 16 agosto 2019

Regeste

RÉSILIATION IMMÉDIATE, BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, MODIFICATION DE LA DEMANDE, MAXIME INQUISITOIRE, JUSTE MOTIF, DROIT DE VOISINAGE | 259b let. a CO, 259e CO, 264 CO, 266g CO, 151 CPC (CH), 152 al. 1 CPC (CH), 153 CPC (CH), 227 al. 1 CPC (CH), 229 CPC (CH), 230 CPC (CH), 247 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 3

a) Le 26 octobre 2016, la Police municipale de [...] est intervenue dans l'immeuble en cause, sur appel de J.K._____, dans le cadre d'un différend opposant cette dernière à N.R._____. L'extrait du journal des événements de la police (JEP), établi à la suite de l'intervention, contient notamment ces lignes [sic] : « (...) conflit de mauvais voisinage visiblement. L'autre dame l'accuse de beaucoup de choses, etc. (...) rencontrons Mme J.K._____, laquelle a eu un litige avec sa voisine, soit Mme N.R._____, à propos du jour d'accès à la buanderie. En effet, alors qu'elle faisait usufruit de son jour de lessive sa voisine est venue dans la buanderie. Là, le litige verbal a commencé. Sa voisine l'a accusé d'employer son statut au [...] contre les voisins. De plus, Mme L.R._____ lui a dit qu'elle avait déposé des plaintes à son encontre. Elle n'aime pas que son image soit salie. Elle trouve que c'est de la diffamation (pas de plainte). Mme N.R._____ nous dit que Mme J.K._____ s'est montré hystérique ce soir à cause de la buanderie. De plus, elle trouve inadmissible que son mari lui ait envoyé un mail à propos du bruit qu'il faisait. De plus, Mme N.R._____ nous dit que tous les voisins ne supportent plus son comportement. Conseillons au 2 parties de s'adresser à la gérance pour la suite (...) ». b) J.K._____ a informé la gérance de ces événements par un courriel daté du 30 octobre 2016 en ces termes [sic] : « (...) A titre informatif, je vous signale que nous avons du, mercredi 26 octobre 2016, faire venir la police au sujet de la famille [...] qui habite au dessous de nous. Ce jour là, nous sommes revenu des vacances. Vu que c'est, aussi, le jour que nous avons le droit d'utiliser la buanderie, je suis descendu pour étendre du linge. Dans la buanderie, j'ai croisé Madame N.R._____ qui me faisait savoir que vu qu'elle était propriétaire, elle faisait du linge quand elle voulait, que contre moi, de toute façon, il y avait des plaintes déposées et que le fait que je travaillais au [...] me mettait pas dans une position de croire que tout m'était permis. Je maintiens que je ne souhaite aucun contact avec des personnes qui nous abordent d'une telle honteuse façon, que nous avons sollicité la police à leur sujet et continuerons à la solliciter (...) ». Dans un courriel du 31 octobre 2016, la gérance a répondu à J.K._____ que la machine à laver privée de N.R._____ se trouvait dans la buanderie depuis 2005 et que les copropriétaires lui avait octroyé le droit d'utiliser la buanderie même s'il s'agissait du jour de lessive d'un autre résident. Lors de

son audition, N.R._____ a confirmé qu'elle avait été autorisée par la communauté des copropriétaires à installer sa propre machine à laver dans la buanderie, où se trouve également une machine destinée aux autres usagers de l'immeuble. Le témoin a déclaré qu'il utilisait sa propre machine lorsque la buanderie était libre et n'y étendait pas de linge quand c'était le jour de lessive d'un autre usager. S'agissant de l'altercation survenue à la buanderie avec J.K._____ en octobre 2016, le témoin a expliqué avoir cru que les époux [...] étaient absents, ne voyant pas leur voiture. Il avait alors décidé de faire usage de sa propre machine mais, au moment de sortir son linge, il s'était retrouvé nez à nez avec J.K._____, qui entendait bénéficier de son jour de lessive. Le témoin s'était excusé auprès de J.K._____, lui expliquant qu'il venait simplement récupérer son linge, non étendu. J.K._____, furieuse, s'était alors mise à crier en se montrant très agressive envers N.R._____. N.R._____ avait protesté, indiquant à J.K._____ qu'elle n'avait pas le droit d'agir de la sorte. Selon N.R._____, J.K._____ l'avait poursuivie jusqu'à l'ascenseur et lui avait dit que « c'[était] parce qu'il y avait autant d'emmerdeurs comme elle qu'il y avait autant de dossiers ». Il résulte enfin de la déposition du témoin que, mis à part l'épisode où J.K._____ s'était plainte du bruit et leur altercation dans la buanderie, N.R._____ n'avait pas rencontré d'autres problèmes avec cette dernière.

E. 3.1

Dans un premier moyen, J.K._____ et C.K._____ (ci-après : les appelants) reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que la conclusion amplifiée d'B._____ (ci-après : l'intimée) était recevable. Selon les appelants, le président aurait, par avis du 22 mars 2018, pris acte du refus de l'intimée d'amplifier sa demande, ce qui l'aurait conduit à instruire la cause en procédure simplifiée. Les appelants soutiennent que l'intimée aurait tardé à augmenter ses conclusions en faisant preuve de mauvaise foi, dans le but de voir la cause instruite en procédure simplifiée. Par ailleurs, les conclusions modifiées auraient été adressées au tribunal à une étape non conforme de la procédure, référence étant faite à un avis doctrinal de Willisegger. De plus, la modification des conclusions ne reposerait pas sur un fait nouveau, puisque la date de relocation de l'appartement litigieux était connue au moment de l'envoi de l'avis du 22 mars 2018. L'amplification des conclusions ne remplirait donc pas les conditions de l'art. 230 al. 1 CPC.

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 227 al. 1 let. a CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention. L'art. 230 al. 1 CPC ajoute que la demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Même si le principe de la bonne foi exige que la partie qui a connaissance de faits et moyens de preuve nouveaux de nature à modifier ses prétentions modifie ses conclusions rapidement après avoir eu connaissance desdits éléments nouveaux, la loi n'impose pas une modification immédiate de la demande, à l'instar de ce que prévoit l'art. 229 CPC en matière de nova (TF 5A_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1, RSPC 2016 p. 415 note Bohnet). Dans tous les cas, la partie adverse doit avoir la possibilité de prendre position sur les conclusions amplifiées de la demande, afin de garantir son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] et art. 53 CPC ; ATF 142 III 48 consid. 4.1 ; TF 5A_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1, RSPC 2016 p. 415, note Bohnet ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 1.3.1 ad art. 227 CPC). Le

principe de la bonne foi peut exiger selon les circonstances que la modification intervienne, après la connaissance d'un novum, plus rapidement qu'aux délibérations (TF 5A_245/2017 du 4 décembre 2017 consid. 2.4, RSPC 2018 p. 119).

E. 3.2.2

Une partie peut augmenter ou modifier ses conclusions durant les débats principaux en relation avec les compléments d'allégations ou d'offres de preuve introduits librement selon l'art. 229 al. 2 ou 3 CPC (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019 [cité ci-après : CR-CPC], n. 8 ad art. 230 CPC). S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (cf. art. 229 al. 2 CPC). Par « à l'ouverture des débats principaux », on entend que des faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être librement invoqués dans les premières plaidoiries au début de l'audience de débats principaux, mais non dans une audience de reprise de débats principaux (TF 5A_767/2015 du 28 mars 2017 consid. 3.3 ; Colombini, op. cit., n. 1.1.5 ad art. 229 CPC). Lorsque la maxime inquisitoire est applicable, y compris la maxime inquisitoire simple, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC ; ATF 142 III 402 consid. 2.1 ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2 ; Colombini, op. cit., nn. 1.1.5 ad art. 229 CPC et 2.3.1 ad art. 247 CPC).

E. 3.2.3

Selon Willisegger, auquel se réfèrent les appelants, la modification des conclusions ne pourrait pas être requise dans une écriture spontanée mais seulement dans le cadre du deuxième échange d'écritures ou lors d'une audience d'instruction, respectivement oralement à l'occasion des débats principaux. Cet auteur relève toutefois que la partie peut informer le juge par écrit de son intention de modifier ses conclusions, la modification n'étant pas prise en compte si la partie fait ensuite défaut à l'audience de débats principaux (Willisegger, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3^e éd., 2017, nn. 52 et 53 ad art. 227 CPC). C'est avis n'est pas suivi par la jurisprudence zurichoise, qui considère que l'art. 227 CPC ne prévoit nullement qu'une augmentation des conclusions ne pourrait intervenir qu'à certaines phases déterminées de la procédure, se réfère aux travaux préparatoires, à la fonction auxiliaire de la procédure et à l'économie de la procédure, pour retenir qu'une telle augmentation peut intervenir dans une écriture séparée (ZR 111 2012 n. 86, pp. 243 ss). La doctrine majoritaire va dans ce dernier sens (Pahud, DIKE-Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2^e éd., 2016, n. 20 ad art. 227 CPC ; Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 3^e éd., n. 26 ad art. 227 CPC ; Nägeli/Mayhall, Kurzkomentar ZPO, 2^e éd., 2013, n. 35a ad art. 227 CPC).

E. 3.3

Les premiers juges ont considéré qu'au vu de son objet et de sa valeur litigieuse, la cause était soumise à la procédure simplifiée et que les faits devaient être établis d'office, compte tenu de l'application de la maxime inquisitoire simple. Il s'ensuivait que les faits et moyens de preuve nouveaux pouvaient être admis sans restriction jusqu'aux délibérations, conformément à l'art. 229 al. 3 CPC, et qu'une modification des conclusions pouvait alors se fonder sur un tel fait ou un tel moyen de preuve. Selon les premiers juges, si l'intimée était en droit d'augmenter ses conclusions jusqu'aux délibérations, elle pouvait également le faire avant l'ouverture des débats principaux en vertu de l'adage « qui peut le plus peut le

moins », ce d'autant plus qu'elle s'était réservée cette possibilité dès le départ et n'y avait jamais renoncé en cours de procédure. L'augmentation de conclusion litigieuse devait ainsi être déclarée recevable.

E. 3.4

En l'espèce, force est tout d'abord de constater que contrairement à ce que soutiennent les appelants, le président n'a pas pris acte du refus de l'intimée d'augmenter ses conclusions dans son avis du 22 mars 2018. Il s'est limité à constater qu'au vu des renseignements que l'intimée avait fournis dans son courrier du 27 février 2018, il apparaissait qu'elle n'entendait pas augmenter ses conclusions à un montant supérieur à 30'000 fr., ce qu'elle n'a d'ailleurs pas fait. On peine ainsi à suivre les appelants lorsqu'ils affirment que l'intimée aurait, de mauvaise foi, tardé à modifier ses conclusions dans le but de voir le litige instruit en procédure simplifiée. Par ailleurs, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir tardé à amplifier ses conclusions une fois l'appartement litigieux reloué, puisque, comme rappelé ci avant, la loi n'impose pas une modification immédiate de la demande (cf. TF 5A_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1, RSPC 2016 p. 415 note Bohnet). Comme retenu à juste titre par les premiers juges et au vu de l'application de la maxime inquisitoire simple – non remise en cause par les appelants –, l'intimée pouvait modifier sa demande jusqu'aux délibérations (cf. art. 229 al. 3 CPC), si bien que l'amplification des conclusions annoncée dans le courrier du 27 juin 2019 était recevable. On relèvera que, par avis du 22 février 2018 du président, le délai de réponse initialement imparti à l'intimée dans la cause XZ17.047981 avait été rapporté et qu'aucun délai ne lui a été fixé par la suite. L'intimée n'a pas davantage été invitée à se déterminer sur l'écriture des appelants du 18 janvier 2018. Il s'ensuit que même si la maxime inquisitoire simple n'avait pas été applicable, l'intimée aurait pu librement augmenter ses conclusions à l'ouverture des débats principaux (cf. art. 229 al. 2 CPC). L'avis doctrinal isolé auquel se réfèrent les appelants ne leur est d'aucun secours, puisque Willisegger relève lui-même que la partie peut spontanément annoncer par écrit son intention de modifier ses conclusions et qu'il ressort du procès-verbal de l'audience du 27 août 2018 que, d'entrée de cause, l'intimée a, par son conseil, rappelé « sa réquisition relative à l'admissibilité de l'augmentation de conclusions intervenue par envoi du 27 juin 2018 ». Il convient de toute manière de suivre la doctrine et la jurisprudence dominantes et d'admettre que la loi n'exigeant pas que l'augmentation des conclusions soit prise dans un acte de procédure déterminé, elle puisse intervenir dans une écriture spontanée antérieure aux débats principaux, qui pouvant le plus pouvant le moins. 4.

E. 4

Il ressort d'un courriel non daté de C. _____ (cf. pièce 19 du bordereau du 27 juin 2018), que les copropriétaires, à l'exception de B. _____, se sont réunis pour réfléchir à « comment mettre fin à ces venimeuses querelles de clocher » et ont convenu d'inviter J.K. _____ à une assemblée des copropriétaires extraordinaire pour la « prier de respecter l'esprit de cohabitation constructif qui anime [leur] copropriété depuis des années », ainsi que pour définir un mode de résolution des conflits et mettre à plat les désaccords entre voisins. Par courriel du 14 novembre 2016, la gérance a proposé à J.K. _____ de participer à une assemblée des copropriétaires afin « de mettre à plat les désaccords et d'obtenir un dialogue constructif avec les résidents ». J.K. _____ a répondu à la gérance, par courriel du même jour, en ces termes [sic] : « (...) Par principe, je trouve un dialogue constructive toujours une bonne solution. Pourtant, la situation actuelle fait, à mon avis, exception (...). Selon mon expérience, des situations pareilles s'aggravent

quand on leur offre une plateforme. J'aimerais, aussi, attirer votre attention sur le fait qu'on paie un loyer considérable (Fr. 3'500.--) pour cet appartement, que je travaille et éduque un enfant et que je ne ressens aucun besoin de ressoudre, en plus, gratuitement et dans mon temps libres, les problèmes personnelles de Madame N.R. _____. La locataire antérieure mentionnait le bruit causé par cette famille, nous nous en souffrons et le prochain locataire en souffrira aussi si vous communiquez pas clairement les limites. (...) En tout cas, je maintiens que je ne souhaite aucun contact avec la famille [...], et pour cette raison ne participerais pas une assemblée pareille (...) ». Après que J.K. _____ a écrit à ses voisins pour leur demander de ne pas laisser entrer son chat dans l'immeuble, M. _____ a écrit le 28 novembre 2016 à J.K. _____ notamment que les copropriétaires avaient toujours su s'entendre et que les « petits » différends s'étaient toujours réglés simplement, depuis plus de seize ans.

E. 4.1

En page 4 de leur appel, les appelants reprennent des faits qu'ils auraient allégués dans leur demande du 27 octobre 2017. Ils soutiennent que l'intimée n'aurait pas suffisamment contesté ces faits. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir constaté les faits d'office et de ne pas avoir retenu les faits tels qu'ils les avaient allégués. En particulier, les appelants soutiennent que les premiers juges auraient omis de constater que N.R. _____ avait l'habitude de suivre J.K. _____ pendant des mois dans les couloirs de l'immeuble et de lui adresser des remarques et que N.R. _____ vérifiait systématiquement leur présence. De même, les premiers juges auraient omis de retenir que J.K. _____ avait demandé aux membres de la famille [...] de ne plus entrer en contact avec elle dans un courriel du 30 juin 2016. Les appelants y voient une violation des art. 150 et 247 al. 2 let. a CPC et soutiennent que les premiers juges auraient versé dans l'arbitraire en retenant que J.K. _____ était en grande partie responsable, si ce n'était à l'origine, du conflit qui l'opposait à ses voisins. Les appelants reprochent à l'autorité de première instance de ne pas avoir retenu qu'ils étaient victimes de « harcèlement obsessionnel » de la part de leurs voisins, référence étant faite au document intitulé « stalking : harcèlement obsessionnel » produit en appel. Ils concluent leur argumentation en mettant en doute les connaissances des premiers juges au sujet des conseils d'action face à un comportement obsessionnel.

E. 4.2.1

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (notamment aux notes de plaidoiries déposées en première instance : TF 4A_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271), elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_290/2014 du 1 er

septembre 2014 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 52 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, RSPC 2015 p. 512 ; TF 4A_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; Colombini, op. cit., n. 8.2.1 ad art. 311 CPC).

E. 4.2.2

La maxime inquisitoire sociale de l'art. 247 al. 2 CPC implique que le juge fonde son prononcé sur tous les faits pertinents établis lors des débats, même si les parties ne les ont pas invoqués à l'appui de leurs conclusions (CACI 20 mars 2018/181). Le juge n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuves. Il peut retenir les faits qui n'ont pas été allégués par les parties mais qui ressortent de l'administration des preuves (Dietschy-Martenet, Bail à loyer et procédure civile, 2018, n. 342, p. 141 et les réf. citées). La maxime inquisitoire sociale est toujours applicable lorsque le tribunal est appelé à se prononcer sur la fin du bail (cf. art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC ; ATF 142 III 690 consid. 3.1 ; ATF 142 III consid. 2) et dans les litiges en droit du bail dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). Lorsque la maxime inquisitoire simple s'applique, la question de savoir si un aveu judiciaire peut être retenu et si seuls les faits contestés doivent être prouvés – sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC – est controversée et n'a pas été résolue par le Tribunal fédéral (TF 5A_298/2015 du 30 septembre 2015 consid. 2.1.2 et 2.2, RSPC 2016 p. 135 ; TF 5A_470/2016 du 13 décembre 2016 consid. 6.4).

E. 4.2.3

Aux termes de l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Les faits expressément admis par la partie adverse n'ont pas à être prouvés, sous réserve de la faculté laissée au juge par l'art. 153 al. 2 CPC de faire administrer d'office la preuve d'un fait non contesté lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de sa véracité, y compris lorsque la maxime des débats est applicable (Colombini, op. cit., n. 1.4.1.2. ad art. 55 CPC ; Schweizer, CR-CPC, n. 10 ad art. 153 CPC). A cet égard, le juge ne doit pas se montrer particulièrement regardant si aucun élément au dossier ne donne à penser que les affirmations du demandeur ne seraient pas véridiques : il n'a en effet le droit d'administrer d'office des preuves, dans l'hypothèse envisagée, que s'il a des doutes sérieux à leur égard, doutes qui ne sauraient résulter simplement du fait que le défendeur a négligé de procéder. Il peut en revanche appliquer l'art. 153 al. 2 CPC si des allégations paraissent invraisemblables au regard des pièces produites avec la demande ou ne reposent sur aucune appréciation réelle des faits, par exemple lorsque le montant d'un dommage est manifestement articulé sans reposer sur un quelconque calcul (JdT 2014 III 165 ; CACI 18 novembre 2014/595 ; CACI 26 novembre 2015/639 ; CACI 13 juin 2018/383 consid. 5.2 ; Colombini, op. cit., n. 2.3 ad art. 153 CPC).

E. 4.3.1

Les allégations de fait en p. 4 de l'appel sont irrecevables, puisque les appelants se limitent à reprendre des faits qu'ils auraient allégués à l'appui de leur demande, ce qui ne répond pas aux exigences de motivation (cf. art. 311 al. 1 CPC). Quant aux faits dont les appelants soutiennent qu'ils n'auraient pas été pris en compte par les premiers juges, il faut constater que le courriel du 30 juin 2016, dans lequel J.K._____ faisait état des remarques qui lui auraient été faites par N.R._____, figure dans l'état de fait du jugement entrepris. Les

remarques qui auraient été adressées à J.K. _____ ont en outre été mentionnées par celle-ci dans un courriel du 30 octobre 2016 adressé à la gérance, lequel figure également dans l'état de fait du jugement attaqué. Il s'ensuit que ces éléments étaient connus des premiers juges et qu'ils les ont pris en compte avant de statuer. Les autres éléments de fait dont se prévalent les appelants, en particulier que N.R. _____ les auraient suivis durant des mois et aurait systématiquement vérifié la présence de leur voiture, ne sont pas établis. Le fait que la position des appelants n'ait pas été suivie par les premiers juges ne saurait conduire à retenir que les faits ont été incorrectement constatés. De même, la décision de l'autorité de première instance ne saurait être qualifiée d'arbitraire du seul fait qu'elle a donné tort aux appelants. Il sera revenu sur l'appréciation des premiers juges s'agissant du conflit de voisinage ci-après (cf. infra consid. 5.4), celle-ci ne relevant pas de la constatation des faits.

E. 4.3.2

En l'espèce, le président a rapporté le délai fixé à l'intimée pour déposer une réponse et a indiqué que ce délai serait refixé ultérieurement, ce qui n'a jamais été le cas, alors que, la demande étant motivée, un tel délai aurait dû être fixé, tant en procédure simplifiée (art. 245 al. 2 CPC), qu'en procédure ordinaire (art. 222 al. 2 CPC). Cela étant, on ne saurait sans autre retenir que l'ensemble des faits allégués dans la demande du 27 octobre 2017 n'aurait pas été contesté et serait dispensé de preuve. Quoi qu'il en soit, comme relevé ci-avant, lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, le juge n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuves et l'on peut suivre, vu la constellation particulière de l'espèce, le courant traditionnel selon lequel le juge n'est pas lié par un aveu judiciaire. Il s'ensuit que l'absence éventuelle de contestation par l'intimée des faits allégués par les appelants n'est pas déterminante. Même s'il fallait retenir que la maxime des débats était applicable, les premiers juges auraient pu faire administrer d'office la preuve des faits non contestés en application de l'art. 153 al. 2 CPC. Il s'ensuit que l'absence de contestation formelle des faits par l'intimée n'était dans tous les cas pas de nature à conduire les premiers juges à retenir la version des faits des appelants. Les autres éléments dont se prévalent les appelants relèvent de leur ressenti subjectif et ne reposent pas sur une motivation juridique, les appelants reprochant en substance aux premiers juges de méconnaître les éléments constitutifs du harcèlement psychologique en se référant à la pièce irrecevable qu'ils ont produite en appel (cf. supra consid. 2.2). 5.

E. 5

a) Dans un courrier adressé à la gérance le 23 mai 2017, J.K. _____ et C.K. _____ ont résilié leur contrat de bail en ces termes : « (...) Par cette lettre, nous résilions le contrat de bail que nous avons conclu pour l'appartement situé au [...] (3^{ème} étage), pour le 31 août 2017. Avec votre accord, nous quitterons l'appartement déjà le 30 juin 2017. Si vous n'êtes pas d'accord, nous vous présenterons des candidats prêts à reprendre le bail (article 264 CO) (...) ». b) Par courrier du 24 mai 2017, la gérance a notamment répondu à C.K. _____ et J.K. _____ qu'elle attirait leur attention sur le fait que la résiliation était anticipée et qu'elle pouvait les libérer avant l'échéance du contrat s'ils lui proposaient un candidat solvable, de bonne moralité et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. La gérance a ajouté qu'à défaut, les prénommés devraient s'acquitter du loyer et des charges jusqu'à l'expiration de la durée du bail, soit jusqu'au 1^{er} avril 2018. c) Dans un courriel adressé à la gérance le 26 mai 2017, J.K. _____ s'est déterminée comme suit [sic] : « (...) Votre lettre du 24 mai 2017 par lequel vous n'acceptez pas notre résiliation de bail

nous est bien parvenue. Considérant que nous préférons des solutions agréables à des solutions conflictuelles, nous continuons à chercher un locataire qui est prêt à reprendre l'appartement et espérons que vous faites, comme convenu, la même chose de votre côté (vous êtes obligé a aider à réduire un dommage éventuel sous l'angle de la bonne foi). Pourtant, pour mettre les choses au clair : Une continuation du contrat de bail nous est insupportable, considérant que nous partageons actuellement l'immeuble avec des gens qui nous veulent facturer des dommages imaginaires cause par notre chat, nous accusons à tort de vouloir taper leur gamine et me suivent jusqu'à la buanderie pour nous accuser d'être des gens malhonnêtes impliqués « dans des histoires ». Nous avons même du faire vendre [ndlr : venir] la police à cause d'eux. Pour toutes ces raisons, nous allons vous faire parvenir, aussi, une résiliation du contrat de bail pour juste motif, malgré le fait que nous aurions préféré de trouver une solution à l'amiable (...) ». Dans un courriel du même jour à l'attention de la gérance, J.K._____ a ajouté ces lignes [sic] : « (...) Notre résiliation de contrat de bail pour juste motif est d'autant plus justifié par le comportement de votre régie. Même pour des e-mail très simples et polis – comme une demande de ne pas laisser activement rentrer le chat dans les couloirs pendant notre absence – nous avons eu droit à des e-mails disant que même ça était de notre faute, a d'autres e-mails pleins de points d'exclamations et à d'autres remarques incenses dans les couloirs. Suite à ces tensions insoutenables, nous avons passé tous les week-end loin de cet appartement. Cette situation est absolument intolérable, et nous sommes très soulagés d'avoir trouver un autre appartement (...) » Enfin, dans un courrier adressé à la gérance le 28 mai 2017, J.K._____ et C.K._____ ont encore écrit ce qui suit [sic] : « (...) Nous nous référons à votre lettre du 25 mai 2017, par laquelle vous nous avez annoncé que vous voulez maintenir le contrat de bail jusqu'au 1 avril 2018. Nous aurions, malgré les circonstances, préféré de trouver une solution à l'amiable, mais nous comprenons que ça ne sera pas possible. Pour cette raison, nous vous faisons parvenir notre résiliation de bail avec effet immédiat (article 259b let. a CO), eventualiter notre congé extraordinaire (article 266g CO). Sachez que nous continuons, néanmoins, activement à chercher un locataire qui reprendrait notre bail, et attirons votre attention sur le fait que vous êtes tenue de faire la même chose (...). A. Etat de fait (...) B. Résiliation de bail avec effet immédiat (article 259b CO) (...) Le comportement de la famille [...] et de Mme M._____, qui nous ont empêché d'accéder à et de circuler tranquillement dans l'immeuble ainsi que d'utiliser la buanderie pendant les jours réservés, nous a fortement perturbé et remplit cette condition. Considérant que ce défaut était signalé à G._____ ainsi qu'à la propriétaire de l'appartement loué, et que ceux-ci n'ont entamé aucune démarche utile pour empêcher à ce que ce comportement envers nous se reproduit, nous sommes habilités après l'échéance du temps nécessaire pour trouver un autre appartement (...) à résilier le bail avec effet immédiat. Nous nous réservons tous nos droits à des dommages-intérêts, surtout sous formes de réduction de loyer, ainsi que les frais causé par les week-end que nous avons passé loin de l'appartement (...) C. Eventualiter : Résiliation pour des justes motifs (article 266g CO) Comme position éventuel, nous faisons valoir que le comportement des familles [...] et/ou M._____ et/ou G._____ (...), ainsi que le fait que notre famille s'agrandira, constituent des justes motifs pour lesquels l'exécution du contrat de bail nous devient intolérables. Cette lettre contient, donc, aussi, une résiliation du bail pour justes motifs (...) ». d) Par courrier du 30 mai 2017, la gérance a rappelé à J.K._____ et C.K._____ que leur résiliation était anticipée, qu'il leur appartenait de trouver un locataire de remplacement et que leur résiliation pour justes motifs n'était pas acceptée. La gérance a précisé qu'elle avait

immédiatement proposé le logement à la relocation sur ses différents sites de location et a invité les époux [...] à en faire de même par le biais d'annonces dans les journaux et les sites Internet. La gérance a invité J.K._____ et C.K._____ à activer leurs recherches pour trouver un successeur, « avec bien entendu [son] soutien ». Elle a encore ajouté que le genre de conflit que les époux [...] avaient pu rencontrer n'existait pas avant leur arrivée. Le dernier loyer dont J.K._____ et C.K._____ se sont acquittés est celui du mois de mai 2017.

E. 5.1

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir considéré que leurs intérêts vitaux n'avaient jamais été mis en danger. Se prévalant à nouveau du document relatif au harcèlement obsessionnel invoqué, ils font valoir que l'autorité inférieure aurait méconnu que les humiliations et les menaces subies lors d'un harcèlement obsessionnel sont aptes à provoquer de graves maux psychiques chez les victimes. Le comportement menaçant et agressif de leurs voisins, en particulier le fait que N.R._____ et M._____ auraient empêché J.K._____ d'accéder à la buanderie, devrait être considéré comme un défaut grave de la chose louée, puisqu'il aurait conduit les appelants à devoir passer pratiquement tous leurs week-ends dans une maison familiale à [...] et à ne plus utiliser la buanderie. Il s'ensuivrait que leur loyer devrait être réduit de 1'000 fr. par mois du 1^{er} décembre 2016 au 30 juin 2017. De plus, des dommages-intérêts devraient leur être versés, notamment pour rembourser les frais liés aux week-ends passés à [...] et à leur déménagement, puisque celui-ci aurait été causé par le comportement insoutenable de N.R._____ et d'M._____.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. b CO, lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer. Selon l'art. 259e CO, si le locataire a subi un dommage en raison du défaut, le bailleur lui doit des dommages-intérêts – à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute lui est imputable –, par exemple le remboursement des frais de repas pris à l'extérieur lorsque la cuisine est hors d'usage (Aubert, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2016 [cité ci-après : CPra-Bail], n. 7 ad art. 259e CO). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a CO, art. 259b let. b CO et art. 259d CO). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 CO et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail (Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 43 ad art. 258 CO). Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci (Tschudi, SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4^e éd., 2018, n. 63 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO ; Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6^e éd. 2015, n. 2 ad art. 258 CO ; Lachat et al., Le bail à loyer, 2019, n. 4.13, pp. 272 s.). La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2d et les réf. citées). Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (Tschudi, op.cit., n. 25 ad remarques préliminaires aux art. 258-259i CO ; Lachat et al., op. cit., nn. 4.9 et 4.11, pp. 271 s.). Pour se libérer, le

bailleur peut toujours prouver que le défaut a été causé par le locataire (cf. art. 259a al. 1 CO). Si le bailleur n'apporte pas cette contre-preuve, le loyer doit être réduit, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Des manquements aux égards dus aux occupants de l'immeuble au sens de l'art. 257f al. 2 CO peuvent être qualifiés de défauts de la chose louée (TF 4A_132/2017 et 4A_140/2017 du 25 septembre 2017 consid. 9.1).

E. 5.3

Les premiers juges ont considéré qu'il était établi qu'un litige avait existé entre N.R._____ et J.K._____ dès le mois de mai 2016. Ils ont retenu que les tensions avaient commencé lorsque J.K._____ avait sonné à la porte de la famille [...] pour se plaindre du bruit provenant de leur logement. Une deuxième altercation était survenue entre les prénommées à la fin du mois de juin 2016, lorsque le chien des [...], échappant à la garde de leur fille, avait abîmé le pantalon de J.K._____. La troisième altercation était survenue le 26 octobre 2016, lorsque N.R._____ avait décidé d'utiliser sa propre machine à laver installée dans la buanderie commune, alors que c'était le jour de lessive des appelants. Selon les premiers juges, si ces trois événements avaient tous impliqué des échanges de propos vifs et des répliques désobligeantes, de part et d'autre des protagonistes, il n'était pas établi que J.K._____ aurait été menacée dans son intégrité physique, ni atteinte dans sa santé, de sorte que ses intérêts vitaux n'avaient jamais été mis en danger. Selon les premiers juges, il n'était pas davantage démontré que l'utilisation des locaux loués aurait été impossible pendant un certain temps. En particulier, les appelants n'avaient jamais été empêchés d'utiliser la buanderie, y compris le 26 octobre 2016, puisque N.R._____ s'était servie de sa propre machine à laver, sans étendre le linge, si bien que rien n'empêchait les appelants de faire usage de l'autre machine à laver mise à disposition des usagers de l'immeuble, et d'étendre ensuite son linge dans la buanderie. Les appelants n'avaient au demeurant pas démontré que les séjours dans la maison de [...] auraient été rendus nécessaires par une impossibilité objective d'utiliser la buanderie ou par l'intensité particulière qu'aurait pris le conflit existant. Selon les magistrats, les faits reprochés à N.R._____ n'étaient pas constitutifs de nuisances excédant les limites de la tolérance. L'attitude conflictuelle que J.K._____ reprochait à N.R._____, qu'elle avait en réalité contribué à attiser compte tenu des réponses inadéquates et disproportionnées qui avaient été les siennes, ne constituait pas, objectivement, un défaut grave de la chose louée.

E. 5.4

En l'espèce, les appelants se prévalent à nouveau de la pièce irrecevable qu'ils ont produite en appel et reprennent leur motivation non juridique au sujet du prétendu harcèlement obsessionnel dont ils auraient été victimes. Ils ne démontrent toutefois pas que l'appréciation des premiers juges s'agissant du comportement de N.R._____ serait erronée, se limitant à affirmer que leurs voisins auraient eu « un comportement menaçant et agressif ». S'il est établi qu'un conflit a existé entre la prénommée et J.K._____, il ressort du dossier que ce conflit a été envenimé par le comportement de J.K._____. En effet, en sus d'avoir appelé la police alors que N.R._____ utilisait – à bon droit – sa machine à laver personnelle dans la buanderie, J.K._____ a refusé de participer à une assemblée des copropriétaires, organisée dans le but d'apaiser les tensions entre voisins, arguant qu'elle ne ressentait pas le besoin de résoudre, gratuitement et dans son temps libre, les problèmes personnels de sa voisine. Il ressort en outre du courriel non daté de C._____ (cf. pièce 19 du bordereau du 27 juin 2019) et de celui d'M._____ du 28

novembre 2016, ainsi que du témoignage de N.R._____, que l'entente entre les autres résidents de l'immeuble était cordiale et que plusieurs d'entre eux se sont plaints du comportement de J.K._____. Il ressort également du courrier de la gérance du 30 mai 2017 que le genre de conflit que les époux [...] ont pu rencontrer n'existait pas avant leur arrivée dans l'immeuble. L'intensité du conflit décrite par les appelants n'est dès lors pas établie, ni même rendue vraisemblable. On relèvera que, lorsque J.K._____ a requis l'intervention de la police, elle n'a pas souhaité déposer de plainte contre N.R._____, selon ce qui ressort du journal des événements de la police (JEP), ce qui plaide en faveur de l'absence de mise en danger ou d'atteinte aux intérêts des appelants. S'agissant de la buanderie, on ne voit pas en quoi les appelants auraient été empêchés d'y accéder, y compris le 26 octobre 2016, puisqu'il est établi – et non contesté – que N.R._____ était autorisée à utiliser sa propre machine à laver, selon ce qui ressort du courrier de la gérance du 31 octobre 2016, et que le local disposait d'un lave-linge pour les autres usagers. Il s'ensuit que l'appréciation des premiers juges selon laquelle le logement des appelants n'était pas entaché de défauts doit être confirmée, ce qui exclut que le loyer soit réduit ou que des dommages-intérêts leur soient versés par l'intimée. On relèvera encore que même si les appelants avaient été empêchés d'accéder à la buanderie de l'immeuble, cet élément n'aurait pas justifié qu'ils doivent se rendre tous les week-ends dans leur maison familiale à [...]. Le simple recours à un service de blanchisserie eût été suffisant. 6.

E. 6

a) J.K._____ et C.K._____ ont fait paraître une annonce pour l'appartement sur le site Internet [...]. Le 8 juin 2017, V._____ a contacté J.K._____ par courriel afin de visiter l'appartement. V._____ a indiqué qu'elle était « très intéressée », mais qu'elle ne pouvait pas se libérer pour les dates indiquées sur le site Internet et a prié J.K._____ de lui proposer une autre date entre les 12 et 22 juin 2017. J.K._____ lui a répondu, par courriel du même jour, ce qui suit [sic] : « (...) Est-ce que vous avez une raison particulière pour laquelle vous n'avez, pendant tout ce temps là, jamais pu venir pendant les visites officielles ou vous voulez juste me faire comprendre que vos engagements professionnels et familiaux sont plus importants que les miens ? (...) ». Après s'être rendue dans l'appartement loué par J.K._____ et C.K._____, V._____ a informé la gérance des conditions de sa visite par un courriel du 19 juin 2017. Elle y a relaté que J.K._____ n'avait pas daigné lui serrer la main et lui avait fait comprendre qu'elle n'était pas la bienvenue. Elle a exposé que la visite s'était déroulée dans une ambiance glaciale et expéditive, qu'elle n'avait pas osé prendre le temps pour bien examiner l'appartement, ayant l'impression de déranger et se sentant mal à l'aise, et qu'elle avait finalement écourté son rendez-vous. Elle a enfin prié la gérance de la recontacter pour une autre visite une fois que l'appartement serait vide. J.K._____ et C.K._____ n'ont finalement présenté aucun candidat de remplacement à la gérance. L'état des lieux de sortie a eu lieu le 27 juin 2017. J.K._____ b) Par courrier du 18 juillet 2017, B._____ a rappelé à J.K._____ et à C.K._____ leurs obligations découlant de l'art. 264 CO. Il ressort d'un document intitulé « rapport d'activité du 26.05.2017 au 31.01.2018 » (cf. pièce 17 du bordereau du 27 juin 2017), que la gérance a fait paraître des annonces concernant l'appartement sur plusieurs sites Internet. Le logement a été proposé d'abord au prix de 3'200 fr. par mois, puis, dès le 4 octobre 2017, au prix de 3'000 fr., et enfin, dès le 10 novembre 2017, au prix de 2'800 francs. La gérance a en outre fait paraître une annonce dans le journal [...] du 8 novembre 2017, où l'appartement a été proposé pour un loyer mensuel net de 3'000 fr. par mois, plus 300 fr. de charges.

E. 6.1

Les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la résiliation immédiate du contrat de bail au sens de l'art. 259b let. a CO était valable. Dans une motivation subsidiaire, ils se prévalent de justes motifs de résiliation au sens de l'art. 266g CO, en particulier en lien avec le fait que l'appartement loué était trop étroit pour servir de logement à la famille au vu de l'arrivée future d'un deuxième enfant et de la grande taille de leur fils aîné. Les appelants reprochent ainsi aux premiers juges d'avoir refusé qu'une inspection des lieux soit mise en œuvre pour constater la surface habitable de l'appartement, en violation de leur droit d'être entendus.

E. 6.2.1

L'art. 259b let. a CO dispose que lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué. Selon l'art. 266g al. 1 CO, si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Ne peuvent cependant constituer de justes motifs que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient ni connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat, et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut. Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'au prochain terme objectivement intolérable ; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. Par ailleurs, la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre, par son attitude, que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (ATF 138 III 304 consid. 7 ; ATF 122 III 262 consid. 2a/aa ; TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.4, SJ 2010 I 412 ; TF 4C.280/2006 du 16 novembre 2006 consid. 5.1, SJ 2007 I 373). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (TF 4A_531/2014 du 20 janvier 2015 consid. 2.1). De tels motifs peuvent exister dans la personne du locataire, en raison de changements importants dans sa situation familiale, notamment la naissance d'un enfant (Wessner, CPra-Bail, n. 27 ad art. 266g CO). Le congé pour justes motifs fondé sur l'art. 266g CO est subsidiaire aux autres congés extraordinaires prévus par la loi (TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.2 ; CACI 28 juillet 2017/333 consid. 5.2). Le locataire qui entend résilier le bail pour de justes motifs doit le faire savoir d'emblée dans la lettre de congé. Il ne saurait annoncer qu'il restituera les locaux et, constatant qu'il ne parvient pas à trouver un locataire de remplacement, affirmer qu'il se prévaut de justes motifs (Lachat et al., op. cit., n. 3.5, p. 934).

E. 6.2.2

Dans le domaine du bail à loyer, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local commercial, la surface à louer est évidemment un élément d'appréciation important pour décider de conclure ou non le contrat, ou en tout cas pour apprécier si le loyer demandé est conforme à l'état du marché dans la région concernée (TF 4C.5/2001 du 16 mars 2001 consid. 3a). La surface louée, en tant que critère déterminant pour fixer le loyer, peut donc constituer un fait que la loyauté commerciale permet objectivement de considérer comme un élément nécessaire du contrat (ATF 135 III 537 consid. 2.2). Selon les circonstances, si la surface

réelle est inférieure à la surface promise, le locataire peut invalider le contrat pour erreur essentielle (cf. art. 23 ss CO) ou se prévaloir sur les dispositions sur les défauts de la chose louée (Lachat et al., op. cit., n. 1.4.2, pp. 64 s.).

E. 6.2.3

L'art. 152 CPC, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (Colombini, op. cit., n. 1.1.4 ad art. 152 CPC).

E. 6.3

Les premiers juges ont considéré que le fait que la surface habitable du logement soit inférieure à celle mentionnée sur le contrat de bail et que les chambres d'enfants soient petites ne constituait pas en soi pas une circonstance imprévisible et d'une gravité suffisante pour justifier qu'il soit mis un terme anticipé au bail. Ils ont en outre considéré que, même si l'appartement avait disposé d'une surface habitable plus petite que celle indiquée dans le bail – ce qui n'était pas démontré –, une appréciation objective conduisait à retenir que l'appartement permettait de loger les appelants et leurs enfants. La grande taille du fils aîné des appelants et l'arrivée d'un nouvel enfant ne constituaient pas des circonstances exceptionnelles susceptibles de rendre la continuation du bail objectivement intolérable et la perception subjective des appelants à cet égard n'était pas déterminante. Les premiers juges ont dès lors constaté que l'inspection locale requise n'était pas pertinente pour la solution du litige. Ils ont également retenu que les appelants n'avaient pas immédiatement résilié le contrat de bail après la survenance des prétendus justes motifs, démontrant ainsi que la poursuite du bail ne leur était pas intolérable. Les premiers juges ont encore relevé que, dans leur courrier adressé à la gérance le 23 mai 2017, les appelants avaient évoqué une restitution anticipée des locaux, sans se prévaloir d'une résiliation pour défaut grave ou pour justes motifs. Ces derniers arguments n'étaient apparus qu'ultérieurement, lorsque la gérance leur avait fait savoir qu'elle n'acceptait pas sans autre une fin prématurée du bail et qu'elle refusait de les libérer sans qu'ils présentent un candidat de remplacement.

E. 6.4

En l'espèce, les appelants n'étaient pas en mesure de résilier le contrat de bail les liant à l'intimée sur la base de l'art. 259b let. a CO, puisque comme déjà dit, aucun défaut n'entravait considérablement l'usage de la chose louée, en particulier s'agissant de l'accès à la buanderie. Les appelants ne pouvaient pas davantage se prévaloir du comportement des voisins à l'appui d'une résiliation, immédiate ou pour justes motifs, puisque l'intensité du conflit dont ils se prévalent n'est pas établie (cf. supra consid. 5.4). S'agissant de la taille de l'appartement, on relèvera tout d'abord que le contrat de bail mentionne une « surface

approximative ». Par ailleurs, une surface habitable inférieure à celle mentionnée dans le contrat n'est pas de nature à constituer un juste motif de résiliation. Il appartenait en effet aux appelants de se prévaloir d'une erreur essentielle ou d'un défaut de la chose louée. Or les appelants n'allèguent pas s'être plaint auprès de la gérance ou de l'intimée de ce que le logement était trop étroit. C'est dès lors à raison que les premiers juges ont refusé de procéder à une inspection locale de l'appartement, puisque cette mesure probatoire ne portait pas sur un fait pertinent. Quant aux chambres d'enfants, les appelants ont choisi de louer l'appartement litigieux alors que leur fils aîné n'avait pas terminé sa croissance, en ayant connaissance de la surface des chambres pour les avoir visitées. Ils ne sauraient se prévaloir de circonstances connues au moment de la conclusion du contrat pour en justifier la résiliation. Pour ce qu'il en est de la naissance du deuxième enfant des appelants, force est de constater que l'appartement litigieux disposait d'une chambre permettant de l'accueillir, si bien que cet argument, à l'instar des précédents, est inconsistant. On relèvera que les appelants soutiennent de manière contradictoire que leur déménagement aurait été causé par le comportement de leurs voisins (cf. supra consid. 5.1), avant de se prévaloir d'un déménagement lié à la naissance d'un deuxième enfant. Ils n'invoquent aucune circonstance d'une gravité telle qu'elle rendait objectivement intolérable la poursuite du bail jusqu'au prochain terme, soit jusqu'au mois d'avril 2018. Au demeurant, comme relevé à juste titre par les premiers juges, les justes motifs de résiliation n'ont été annoncés à la gérance qu'après que celle-ci avait indiqué aux appelants qu'il leur appartenait de trouver un locataire de remplacement. Les motifs contenus dans le courrier du 28 mai 2017 paraissent ainsi avoir été invoqués par les appelants pour se soustraire à leur obligation de trouver un nouveau locataire (art. 264 al. 1 CO ; cf. infra consid. 7.4). 7.

E. 7

Le 10 août 2017, l'Office des poursuites de la [...] a fait notifier à J.K. _____ et à C.K. _____, à la réquisition du mandataire d'B. _____, des commandements de payer dans le cadre des poursuites en réalisation d'un gage mobilier n os [...], portant sur la garantie de loyer de 9'600 fr. constituée par J.K. _____ auprès de la [...]. Ces actes ont été frappés d'opposition totale. J.K. _____ a donné naissance à son deuxième enfant le 27 septembre 2017.

E. 7.1

Les appelants font finalement valoir qu'aucune indemnité fondée sur l'art. 264 CO ne devrait être allouée à l'intimée, puisque ce serait à cause du loyer manifestement excessif de l'appartement que celui-ci n'aurait pas pu être reloué avant le mois de février 2018. Selon les appelants, l'intimée aurait dû accepter de relouer l'appartement à un loyer inférieur dès que possible. Il y aurait ainsi lieu de retenir que l'intimée n'avait effectué aucune démarche pour relouer les locaux, ce qui justifierait une réduction du montant dû.

E. 7.2

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse pas raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Cette disposition ne s'applique que si le bailleur refuse de libérer le locataire sans que celui-ci lui présente un candidat de remplacement (Lachat et al., op. cit., n. 5.1.2, p. 805). Le locataire sortant qui ne parvient pas à trouver un candidat de

remplacement ou qui propose un candidat inacceptable doit s'acquitter en principe du loyer jusqu'au terme (cf. art. 264 al. 2 CO). Dans cette hypothèse, le bailleur ne peut pas rester inactif et doit lui-même s'efforcer de chercher un locataire de remplacement (Lachat et al., op. cit., n. 5.6.1, p. 816 ; Bise/Planas, CPra-Bail, n. 77 ad art. 264 CO). Le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer lorsqu'après des recherches infructueuses effectuées pendant plusieurs mois, il se rend compte qu'au vu du marché, il ne trouvera pas, ou difficilement, un nouveau locataire (Bise/Planas, op. cit., n. 82 ad art. 264 CO). Selon la doctrine et la jurisprudence, l'obligation de relouer à un loyer moindre peut être imposée au bailleur immédiatement en cas de loyer manifestement surfait, ou après l'écoulement des délais légaux, après six mois, ou après six mois ou plus (Lachat et al., op. cit., note infrapaginale 183, p. 818 et les réf. citées). Ce n'est toutefois qu'exceptionnellement que le bailleur peut être tenu de réduire le loyer en cas de restitution anticipée de la chose louée (Bise/Planas, op. cit., n. 82 ad art. 264 CO et la réf. citée). Il incombe au locataire qui entend restituer de manière anticipée la chose louée de faire en sorte que le bailleur ne subisse pas de préjudice. Lorsque le bailleur n'effectue aucune démarche pour relouer les locaux, le montant dû par le locataire doit être réduit en équité (Lachat et al., op. cit., n. 5.6.2, p. 817). Seules des omissions intentionnelles et graves du bailleur peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a droit de la part du locataire qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise/Planas, op. cit., n. 81 ad art. 264 CO ; CACI 30 octobre 2018/615 consid. 4.2).

E. 7.3

Les premiers juges ont retenu que la gérance avait fait paraître des annonces pour l'appartement sur divers sites Internet dès réception de la résiliation anticipée des appelants. Dès le 4 octobre 2017, le logement avait été proposé à la location pour un loyer net de 200 fr. moins élevé que celui dont s'acquittaient les appelants, soit pour un prix de 3'000 francs. Enfin, dès le 10 novembre 2017, la gérance avait encore concédé une diminution supplémentaire de 200 fr. du loyer net, en proposant l'appartement au prix de 2'800 francs. En entreprenant elle-même des démarches pour trouver un locataire de remplacement et en diminuant le loyer lorsqu'elle s'était rendue compte qu'elle ne trouverait que difficilement un nouveau locataire, l'intimée avait satisfait à ses incombances dans le cadre de l'art. 264 CO. Il s'ensuivait que les appelants, solidairement entre eux, devaient payer à l'intimée la somme de 25 600 fr., équivalant à huit mois de loyers net entre le 1^{er} juin 2017 et le 31 janvier 2018, à titre de réparation des conséquences financières résultant de la restitution anticipée.

E. 7.4

En l'espèce, force est tout d'abord de relever qu'une locataire de remplacement, V._____, était « très intéressée » par l'appartement des appelants et qu'elle a écrit à J.K._____ le 8 juin 2017 pour lui demander si une visite pouvait être organisée à une autre date que celle figurant sur l'annonce. J.K._____ a répondu à la prénommée que les horaires des visites étaient publiés et lui a demandé, sur un mode agressif, si elle avait une raison particulière justifiant son impossibilité de visiter l'appartement durant les visites officielles ou si elle souhaitait juste lui faire comprendre que ses engagements professionnels et familiaux étaient plus importants que les siens. Par la suite, V._____ a écrit à la gérance pour l'informer de ce que la visite n'avait pas pu se dérouler correctement au vu de l'attitude de J.K._____. Les appelants n'ont dès lors pas entrepris des démarches sérieuses pour trouver un locataire de remplacement. Au contraire, il ressort des

courriels précités que les appelants ont dissuadé un locataire intéressé par l'appartement de déposer sa candidature auprès de la gérance. Ils ne démontrent pas avoir entrepris d'autres visites ou démarches pour trouver un candidat de remplacement. S'agissant du loyer de 3'200 fr., que les appelants qualifient d'excessif, il correspond à celui payé par les locataires les ayant précédés. Les appelants n'ont pas allégué avoir contesté le loyer initial, ni avoir demandé une diminution du loyer par la suite. Il s'ensuit que l'intimée n'avait pas à proposer d'emblée l'appartement à un loyer inférieur. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir entrepris des démarches insuffisantes pour relouer l'appartement. La gérance a fait paraître des annonces relatives à l'appartement sur divers sites Internet dès réception de la résiliation anticipée des appelants. Au mois d'octobre 2017, soit moins de six mois après que les appelants avaient résilié le contrat de bail, l'intimée a proposé le logement à un loyer moindre. Il s'ensuit que, contrairement à ce que plaident les appelants, l'intimée a pleinement satisfait aux incombances de l'art. 264 CO. Il ne se justifie dès lors pas de réduire l'indemnité due par les appelants à l'intimée. 8.

E. 8

a) Par demande du 27 octobre 2017 adressée aux premiers juges, J.K. _____ et C.K. _____ ont en substance conclu à ce qu'B. _____ soit condamnée à leur verser la somme de 23'937 fr. 60, plus intérêts « depuis dû » et à ce qu'il soit constaté que le bail conclu avec B. _____ a pris fin le 30 juin 2017, subsidiairement le 31 août 2017. Cette cause a été enregistrée sous la référence XZ17.047981. b) En parallèle, B. _____ a adressé une demande au tribunal le 3 novembre 2017, au pied de laquelle elle a conclu à ce que J.K. _____ et C.K. _____ doivent lui verser, solidairement entre eux, la somme de 14'000 fr., avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2017, à ce que les oppositions totales aux commandements de payer notifiés le 10 août 2017 aux époux [...] soient définitivement levées et à ce que la garantie bancaire de 9'600 fr. constituée auprès de la [...] soit libérée en sa faveur. A l'allégué 23 de son écriture, B. _____ s'est réservé le droit d'augmenter ses conclusions, dès lors que l'appartement laissé vacant par les époux [...] n'avait pas encore été reloué. Cette seconde cause a reçu la référence XZ17.048275 par le tribunal. c) J.K. _____ et C.K. _____ se sont déterminés sur la demande d'B. _____ dans une écriture déposée le 18 janvier 2018. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à son rejet et ont repris des conclusions similaires à celles contenues dans leur demande du 27 octobre 2017. d) Par avis du 6 février 2018, le Président du tribunal (ci-après : le président) a interpellé les parties au sujet de la recevabilité des conclusions contenues dans les déterminations déposées le 18 janvier 2018, ainsi que concernant l'éventuelle jonction des deux causes. Il a relevé que la cause XZ17.047981 était soumise à la procédure ordinaire et que la cause XZ17.048275 était soumise à la procédure simplifiée, ce qui excluait en principe leur jonction. Dans un courrier du 15 février 2018, B. _____ s'est déterminée sur la question de la jonction des causes ; elle a en outre conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par J.K. _____ et C.K. _____ dans leur écriture du 18 janvier 2018. J.K. _____ et C.K. _____, pour leur part, se sont déterminés sur la question de la procédure applicable dans un courrier du 20 février 2018. e) Par avis du 22 février 2018, le président a informé B. _____ que le délai fixé pour déposer une réponse dans la cause XZ17.047981 était rapporté et qu'un nouveau délai lui serait le cas échéant imparti ultérieurement en fonction de l'évolution de la cause. Le président a en outre demandé à B. _____ si, et le cas échéant depuis quelle date, les locaux litigieux avaient été reloués ou utilisés d'une quelconque autre manière après le départ des époux [...]. Le

27 février 2018, B. _____ a répondu au président que l'appartement avait été reloué avec effet au 1^{er} février 2018 et que, durant la période d'inoccupation, le logement n'avait pas été utilisé d'une quelconque autre manière. Il a produit le contrat de bail du locataire entrant, dont il ressort que le loyer net et l'acompte de charges ont été réduits, respectivement à 2'800 fr. et à 220 fr. par mois. f) Par avis du 22 mars 2018, le président a informé les parties que, sauf opposition motivée de leur part, les deux causes les opposant seraient jointes, en vue d'une instruction et d'un jugement communs en procédure simplifiée, dans une perspective d'économie et de célérité. Dans cet avis, le président a notamment mentionné que la bailleresse ne saurait apparemment augmenter sa prétention à un montant supérieur à 30'000 fr., vu les renseignements fournis dans le courrier du 27 février 2018. Les parties ont déclaré adhérer à la proposition précitée par courriers des 27 mars et 5 avril 2018. Par décision du 24 mai 2018, le président a informé les parties de la jonction des deux procédures sous la référence unique XZ17.047981, en vue d'une instruction et d'un jugement communs en procédure simplifiée. Aucun recours n'a été interjeté contre cette décision.

E. 8.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

E. 8.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 856 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

E. 9

a) Par courrier du 27 juin 2018, B. _____ a modifié ses conclusions en ce sens que J.K. _____ et C.K. _____ doivent lui verser la somme de 28'000 fr., avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} octobre 2018, au lieu de 14'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} août 2017. Le 16 juillet 2018, J.K. _____ et C.K. _____ se sont opposés à l'augmentation de conclusion d'B. _____. b) Une audience a été tenue le 27 août 2018 par le tribunal. Il ressort du procès-verbal de l'audience que d'entrée de cause, le conseil d'B. _____ a « rappelé sa réquisition relative à l'admissibilité de l'augmentation de conclusions intervenue par envoi du 27 juin 2018 ». B. _____ a acquiescé aux conclusions de J.K. _____ et C.K. _____ à hauteur du montant de 1'118 fr. 95 relatif aux frais accessoires. Le tribunal a pris acte de cet acquiescement et a rejeté la requête des époux [...] tendant à l'inspection des locaux litigieux. A l'occasion de cette audience, le témoin N.R. _____ a été entendu. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. 2.1 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). 2.2 Le document intitulé « stalking : harcèlement obsessionnel » est irrecevable, puisque – à supposer qu'il s'agisse d'un titre au sens de l'art. 177 CPC – il a été produit à tard (art. 317 al. 1 CPC). Les copies du jugement entrepris sont recevables, s'agissant de pièces de forme. 3.

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