

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 97 vom 11. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_97](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___97)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 97 du 11 mars 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 97 del 11 marzo 2022

## Regeste

BAIL À LOYER, CONGÉ DE REPRÉSAILLES, REJET DE LA DEMANDE | 271 al. 1 CO, 271a al. 1 CO, 272 CO, 311 al. 1 CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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).

### E. 1.2.1

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. compte tenu du montant mensuel du loyer en cause et des principes rappelés ci-dessus, l'appel est recevable, sous réserve du considérant

### E. 1.2.2

L'appelant conteste d'une part le congé qui lui a été signifié le 2 septembre 2020 et demande, d'autre part, à la Cour de céans de prononcer « la nullité du loyer, ramené à 800 fr. tout compris » en raison d'informalités liées à la conclusion du bail, respectivement à la fixation du loyer initial ; il sollicite, à titre subsidiaire, une prolongation du bail de quatre ans. En tant que l'appelant conclut à la nullité du loyer, sa conclusion est irrecevable faute d'intérêt digne de protection ( art. 59 al. 2 let. a CPC). En effet, cette problématique fait l'objet d'une procédure distincte, le Tribunal des baux ayant disjoint cette question de celles qui concernaient les résiliations successives du contrat de bail, au motif que des mesures d'instructions complémentaires devaient être mises en œuvre. Or, dans son appel, l'appelant ne soulève aucun moyen contre la décision de disjonction. L'autorité précédente n'ayant pas statué dans la décision entreprise sur la problématique de la nullité du loyer,

respectivement de la nullité du loyer initial, il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur la conclusion prise par l'appelant à cet égard.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

#### **E. 2.2.1**

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 317 CPC et les réf. citées). L'admissibilité de nova dont l'existence dépend de la volonté des parties (nova de nature potestative) présuppose que ceux-ci ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise au sens de l'art. 229 al. 1 let. b CPC (ATF 146 III 416 consid. 5). Lorsque l'invocation de faits ou la production de moyens de preuve nouveaux dépend de la seule volonté d'une partie, comme la mise en œuvre d'une expertise privée, il s'agit de pseudo-nova. Or, en ce qui concerne ces pseudo-nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être introduit en première instance (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

#### **E. 2.2.2**

En l'espèce, l'appelant fonde notamment son appel sur deux nouvelles pièces. La première, produite en date du 4 octobre 2021 devant l'autorité de première instance avec copie à la Cour de céans, est un courrier du 21 septembre 2021 établi par une entreprise de menuiserie mandatée par l'appelant le 9 septembre 2021 et dans lequel cette entreprise préconise le remplacement de l'ensemble des fenêtres de l'appartement litigieux. La seconde est une copie de résiliation de bail datée du 15 juillet 2020, adressée à l'appelant. L'appelant n'explique pas les raisons pour lesquelles ces deux pièces nouvelles n'ont pas été produites plus tôt. Or, l'appelant avait la possibilité d'obtenir l'attestation d'un menuisier depuis qu'il a ouvert action devant le Tribunal des baux selon la demande qu'il a déposée le 30 octobre 2020. Partant, ce titre, qui n'a pas été produit devant l'autorité précédente alors qu'il aurait pu l'être – l'appelant ne prétendant au demeurant pas le contraire – s'avère irrecevable. Par surabondance, on précisera que cette pièce concerne le second volet du litige entre les parties, soit la question de la réduction du loyer, au sujet duquel l'appel est irrecevable à la suite de la disjonction des causes (cf. supra consid. 1.2.2). Quant à la résiliation de bail du

15 juillet 2020, l'appelant avait également la possibilité de la produire devant l'autorité de première instance. Dès lors que les conditions de l'art. 317 CPC ne sont à l'évidence pas remplies, cette pièce doit également être déclarée irrecevable.

### **E. 3.1**

L'appelant fait valoir que la résiliation de bail du 2 septembre 2020, considérée comme valable par les premiers juges, constituerait un congé-représailles. Il soutient en substance que le congé lui aurait été signifié parce qu'il demandait le remplacement des fenêtres de l'appartement, respectivement en représailles pour les autres conflits qui l'opposent à ses propriétaires et qui concernent les travaux réalisés par ses soins alors qu'ils auraient dû être faits avant son arrivée lors de la prise du bail, la présence du chat non vacciné nourri par des voisins et qui se serait battu avec son chat, le refus de le laisser mettre une échelle à chat, les nuisances sonores des autres habitants du chalet, le défaut d'entretien des parties communes, les travaux réalisés par un ouvrier qu'il dit être employé illégalement par les intimés et le remplacement de la serrure de la boîte aux lettres par ses soins. L'ensemble des circonstances établirait ainsi que l'appelant fait l'objet d'un congé-représailles.

### **E. 3.2**

La loi énonce une liste non exhaustive de congés abusifs. Est notamment annulable le congé donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Plus généralement, est contraire à la bonne foi le congé purement chicanier, qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ou qui consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). L'art. 271a al. 1 let. a CO a pour but de permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé en représailles (TF 4 A\_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2). Il réprime le congé-représailles infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur le droit applicable à ce contrat (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 968). Son application suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, in Bohnet/Carron/Montini [édit.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle 2017, n. 3 ad art. 271a CO p. 1160). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 969) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation (TF 4 A\_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2). Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance et sa preuve apportée par indice ; plus la résiliation est rapprochée dans le temps de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, *op. cit.*, p. 969 et les réf. citées). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1 ; TF 4A\_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 6.1 et les réf. citées ; Lachat, *op. cit.*, p. 969 s.). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé - étant précisé que conformément à l'art. 271 al. 2 CO, la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande et que, si le bailleur est lié

par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (Lachat, op. cit ., pp. 953-954) -, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit ., p. 970).

### **E. 3.3**

En l'espèce, force est de constater qu'avant même la première résiliation de loyer intervenue le 3 août 2020, laquelle a été déclarée nulle par l'autorité de première instance pour un motif formel, les relations personnelles entre les parties se sont rapidement et continuellement détériorées. Ainsi, le 11 mai 2020, soit quelques semaines après son entrée dans l'appartement, l'appelant s'est plaint des nuisances de la fille des propriétaires et du compagnon de celle-ci, exigeant d'être informé de la date définitive de leur départ du chalet. L'appelant a ensuite fait part de plusieurs défauts, soit l'étanchéité d'un robinet, le remplacement de la cuvette des toilettes et d'ampoules dans la cuisine, ainsi qu'un problème de fixation d'un radiateur, problèmes qui ont été immédiatement réglés par des entreprises mandatées par les propriétaires ou par l'appelant lui-même qui a alors été remboursé pour les frais engagés. Le 15 mai 2020, à l'appui d'une demande de réduction de loyer, l'appelant s'est à nouveau plaint de toute une série de nuisances en lien avec les habitants du chalet, mettant en exergue le tapage nocturne du locataire du rez-de-chaussée les 3 et 14 mai 2020, la crise de toux de la fille des propriétaires dans la nuit du 9 au 10 mai 2020, la musique d'ambiance trop forte le 6 mai 2020 à 3h15 du matin et une odeur « d'herbe à fumer », les fumées du grill à quatre reprises en avril et en mai 2020, la musique d'ambiance trop forte à plusieurs reprises courant avril et début mai, les échanges verbaux trop forts et de manière récurrente de la part de la fille des propriétaires et de son ami, notamment lors de nombreuses conversations téléphoniques professionnelles ainsi que l'aboiement du chien à tout moment de la journée et durant plusieurs minutes. En date du 22 mai 2020, les propriétaires ont exigé de l'appelant qu'il remette à sa place une cage à chat installée depuis plusieurs années aux abords du chalet et qu'il avait déplacée sans leur accord. L'appelant a refusé d'obtempérer au motif que des chats s'étaient battus sur la terrasse et a menacé de faire appel à la société protectrice des animaux en raison de la présence d'un chat « errant » et « agressif », malgré le fait que l'intimée lui ait signalé que cette société avait déjà été avertie et qu'elle avait validé la présence de l'animal. Par la suite, l'appelant s'est plaint que les aiguilles de pin n'étaient pas balayées devant les boîtes aux lettres. Par courrier du 26 juin 2020, l'appelant a annoncé un problème d'entrée d'eau sur la double fenêtre de l'une des chambres de son appartement. Le même jour, l'intimée a transmis à l'appelant les coordonnées de l'entreprise mandatée pour les réparations et qu'il était invité à contacter pour prendre rendez-vous. Le 2 juillet 2020, l'appelant a adressé un courriel à l'intimée indiquant que l'entreprise mandatée lui avait expliqué que les fenêtres devaient être remplacées et a imparti un délai à la fin du mois de septembre 2020 pour que les travaux soient réalisés, à défaut de quoi il consignerait les loyers. En date du 26 août 2020, dans un courrier adressé aux intimés, l'entreprise mandatée a attesté avoir effectué des travaux de masticage et d'étanchéité sur les fenêtres de l'appartement loué par l'appelant et a indiqué qu'un changement de fenêtres n'était pas urgent, celles-ci restant fonctionnelles malgré leur ancienneté. Ce courrier a été transmis par l'intimée à l'appelant en date du 27 août 2020. A réception, l'appelant a accusé l'intimée d'avoir demandé à l'entreprise en question de faire « un faux témoignage ». L'appelant a également informé l'intimée que les loyers seraient dorénavant consignés, ce qu'il a fait, sans respecter le délai qu'il avait imparti dans son avis des défauts du 2 juillet 2020. Le 3 juillet 2020, à 17h05, l'appelant s'est une nouvelle fois

plaint par courriel auprès de l'intimée de nuisances sonores depuis l'arrivée de sa fille à 16h30, menaçant d'appeler la police à défaut d'intervention de sa part. Par courriel du 4 juillet 2020, à 18h52, l'intimée a demandé à l'appelant les raisons de son absence alors qu'il avait été informé de la visite d'un ouvrier. L'appelant a répondu à 19h17 ne pas avoir reçu de message « quant à un bricoleur qui viendrait travailler au noir chez votre locataire un samedi soir à 18h !! ». Le même jour, à 20h04, l'appelant s'est à nouveau plaint par courriel auprès de l'intimée des nuisances sonores faites par sa fille, menaçant d'appeler la police à défaut de réaction d'ici 21 heures. Par courriel du 5 juillet 2020, à 10h40, l'intimée a demandé à l'appelant d'arrêter de la menacer et l'a enjoint de retirer l'échelle à chat qu'il avait installée sans autorisation et de retirer les meubles entreposés sans droit dans le jardin, de même que les pots de fleurs. En date du 3 août 2020, les intimés ont résilié le contrat bail, résiliation déclarée nulle par l'autorité de première instance. Le 2 septembre 2020, les intimés ont à nouveau résilié le contrat de bail de l'appelant en indiquant comme motif « la rupture des liens de confiance ». L'appelant a contesté les congés devant l'autorité de conciliation. Parallèlement, il a ouvert action devant le Tribunal des baux, selon demande du 30 octobre 2020, en concluant au remplacement des fenêtres des chambres et du salon ainsi qu'à une réduction de loyer. L'énumération des difficultés relationnelles existant entre les parties permet de mettre en lumière que la problématique liée à l'état des fenêtres de l'appartement loué par l'appelant est secondaire par rapport aux autres conflits qui les opposent. Dans un tel contexte, il apparaît que la résiliation du contrat de bail résulte essentiellement de leurs très mauvaises relations personnelles, les accusations portées par l'appelant à l'encontre des propriétaires s'agissant de l'engagement de personnel au noir et d'un faux témoignage en constituant sans doute l'aspect le plus emblématique. Du reste, en appel, l'appelant réitère expressément ses accusations sans formuler la moindre réserve. Certes, le délai entre la mise en demeure de l'appelant, en date du 2 juillet 2020, pour le changement des fenêtres, et la résiliation du contrat de bail par les intimés en date du 3 août 2020, est relativement court. Cependant, la proximité des deux événements ne constitue pas un indice en faveur d'un congé-représailles compte tenu du contexte général des relations délétères existants entre les parties dans lequel la résiliation du bail doit être replacée. A cet égard, il convient constater avec l'autorité de première instance que les intimés ont indiqué spontanément le motif de la résiliation, à savoir « la rupture des liens de confiance », lequel correspond effectivement à l'état des relations personnelles telles qu'elles existaient entre les parties à cette époque et ce, indépendamment du problème lié aux fenêtres. Il y a également lieu de retenir que les intimés ne sont jamais restés inactifs face aux demandes de leur locataire et qu'ils sont toujours intervenus rapidement pour résoudre les problèmes annoncés. Dès lors, il apparaît difficilement concevable que les prétentions de l'appelant en lien avec les fenêtres aient pu conduire à elles seules à la résiliation du contrat de bail si ce litige avait été l'unique source de problèmes entre les parties. Du reste, les relations n'ont pas cessé de se détériorer par la suite, au-delà de ce que devrait impliquer la problématique des fenêtres, puisque plusieurs plaintes pénales ont été déposées par les différents protagonistes de cette affaire entre le mois de décembre 2020 et le 15 mars 2021. La teneur des courriels échangés, de même que l'attitude des parties aux débats de première instance (cf. jugement p. 10 let. f et p. 17, 2<sup>ème</sup> par.) attestent également de l'importance du conflit personnel qui les divise. Par ailleurs, comme le retient l'autorité de première instance, le logement de 3 pièces loué, pour un loyer modeste, au sein d'un chalet dont il avait pu constater l'état avant de conclure le contrat de bail, ne permettait pas à l'appelant d'attendre qu'il soit insonorisé de manière irréprochable, comme cela pourrait être le cas d'un

immeuble moderne. Certains bruits dont se plaint l'appelant doivent être considérés comme résultant de la vie quotidienne normale, le contrat de bail ne garantissant pas une tranquillité particulière dont les intimés devraient répondre. A cet égard, les réclamations de l'appelant apparaissent largement excessives si l'on se réfère aux plaintes pour la musique ou les échanges verbaux qui avaient lieu hors du temps de repos communément admis, soit de 22 heures à 7 heures (cf. art. 10 let. a RULV [Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud]). Il résulte de ce qui précède que la résiliation du contrat de bail intervenue le 2 septembre 2020 n'est pas en lien de causalité avec le litige divisant les parties au sujet de l'étanchéité des fenêtres de l'appartement loué par l'appelant. Les importantes difficultés relationnelles existant entre les parties démontrent au contraire que le motif invoqué pour justifier cette résiliation, soit la rupture des liens de confiance, est objectif, sérieux et digne de protection, soit conforme aux règles de la bonne foi, comme l'a retenu le Tribunal des baux. Le jugement doit dès lors être confirmé sur ce point.

#### **E. 4**

L'appelant conclut, à titre subsidiaire, à la prolongation du contrat de bail pour une durée de quatre ans. Toutefois, il se borne à prendre cette conclusion sans expliquer en quoi la décision querellée serait erronée, ne faisant valoir aucun argument pour contester le raisonnement tenu par l'autorité de première instance. Faute de toute motivation, il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur cette question (cf. art. 311 al. 1 CPC).

#### **E. 5.1**

L'appelant conteste le refus de l'autorité de première instance d'entendre le témoin B.\_\_\_\_\_. C'est pourtant à raison que le Tribunal des baux a rejeté cette audition en procédant à une appréciation anticipée des preuves. En effet, les éléments sur lesquels l'ancienne locataire de l'appartement était susceptible d'être entendue ne peuvent prévaloir sur les autres moyens de preuve à disposition dès lors que ce témoin n'a pas été confronté directement aux nuisances alléguées par l'appelant, mais devait témoigner sur des événements antérieurs la concernant personnellement, soit sur des événements différents. Le témoignage en question n'est donc pas de nature à modifier le résultat des preuves que l'autorité de céans tient pour acquis (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 4A362/2015 du 1<sup>er</sup> décembre 2015 consid. 2.2 ; TF 5A\_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1 ; TF 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A\_583/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.1.2.2 ; TF 5A\_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2). Par ailleurs, comme l'a relevé l'autorité de première instance, il apparaît que l'appelant s'est rendu au tribunal en compagnie du témoin en question et avec qui il a discuté de la procédure, cette circonstance ayant pour conséquence de porter irrémédiablement atteinte à la crédibilité du témoignage susceptible d'être fourni par B.\_\_\_\_\_.

#### **E. 5.2**

C'est également à juste titre que le Tribunal des baux a rejeté la demande de production, requise par l'appelant, des enregistrements sonores, ceux-ci n'étant pas pertinents pour trancher les questions juridiques à résoudre dans cette affaire. Au surplus, la force probante de ces enregistrements doit être considérée comme inexistante dès lors qu'il est impossible de vérifier dans quelles circonstances et dans quelles conditions ils ont été réalisés.

#### **E. 6.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé.

Compte tenu du sort de l'appel, il n'est pas nécessaire d'entrer en matière sur le mémoire préventif adressé le 18 octobre 2021 par les intimés.

### **E. 6.2**

La requête d'assistance judiciaire implicitement formulée par l'appelant doit par conséquent être rejetée, l'appel étant dénué de chance de succès (art. 117 let. b CPC a contrario ).

### **E. 6.3**

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont 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 de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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