

VD_FINDINFO HC / 2024 / 433 vom 16. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___433

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 433 du 16 avril 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 433 del 16 aprile 2024

Regeste

BAIL À LOYER, ANNULABILITÉ, RÉSILIATION, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, MOTIF | 257f al. 3 CO, 271 al. 1 CO, 271a al. 1 let. a CO, 272a CO

Erwägungen

E. 1

CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4). Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

E. 1.1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En droit du bail, lorsque le litige porte sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1

CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC a contrario).

E. 1.1.2

Selon l'art. 311 al. 1 in initio CPC, l'appel doit être motivé. 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 (TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1). 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_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; 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, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al.

E. 1.2

En l'espèce, dans la partie IV de son acte d'appel (pp. 5 à 17), l'appelant introduit huitante et un allégués avec offres de preuve. Parmi ces allégués, seuls seront examinés (infra) ceux qui sont reliés, de manière claire et nette, à un grief dirigé contre la décision attaquée ; les autres, faute de satisfaire aux exigences de motivation qui découlent de l'art. 311 CPC, sont irrecevables. Sous cette réserve, 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 patrimoniales dont la valeur litigieuse s'élève à 35'640 fr. (990 fr. x 12 x 3), l'appel est recevable. La réponse de l'intimée, déposée en temps utile et dans les formes prescrites par la loi, est recevable.

E. 2

L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

E. 3.1

Contre les constatations de fait du jugement, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir omis de constater les injures qu'il reproche à la gérante du magasin portugais d'avoir proférées contre lui, les photographies qu'il lui reproche d'avoir prises de lui sans son consentement et les nuisances sonores qu'il lui reproche d'avoir causées, alors que ces faits seraient établis par la pièce n° 152 produite en première instance, soit les extraits du journal des événements de police relatifs à toutes les interventions de la Police cantonale qui ont

concerné l'appelant depuis le 1^{er} juin 2018, extraits qui comprennent notamment les diverses mains courantes déposées par celui-ci. L'appelant fait aussi grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu les diverses nuisances sonores et olfactives causées par les locataires [...] et [...], qui avaient motivé quelques-uns de ses appels à la police et qui seraient également établies par la pièce susmentionnée. L'appelant fait également grief au tribunal d'avoir refusé de l'entendre en qualité de partie (art. 191 CPC) sur ces faits, alors qu'il a entendu la gérante du magasin portugais en qualité de témoin. Enfin, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir retenu que son comportement faisait craindre pour sa vie à l'exploitante du magasin précité, alors que celle-ci a déclaré qu'elle n'était pas effrayée par lui lors de son audition en qualité de témoin. L'intimée conteste le bien-fondé de ces griefs en faisant valoir que les plaintes de l'appelant auprès de la police ont toutes été considérées par les agents qui les ont reçues comme manifestation infondées et chicanières.

E. 3.2

Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. ; Schweizer, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd, Bâle 2019, n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve, découlant de l'art. 152 al. 1 CPC, n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure (ATF 138 V 125 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 ; TF 8C_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.2 ; TF 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (Schweizer, op. cit. , n. 8 ad art. 152 CPC). Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le juge ne peut refuser une mesure probatoire que lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 114 II 289 consid. 2a). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3 ; ATF 134 I 140 consid. 5.3) ou lorsque le moyen de preuve n'est d'emblée pas susceptible de prouver l'allégation (TF 5A_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1).

E. 3.3

Dans le cas présent, les premiers juges pouvaient considérer l'audition de l'appelant comme d'emblée insuffisante pour établir les injures que la gérante du magasin de produits portugais auraient proférées contre lui, les photographies de l'appelant qu'elle aurait prises sans son consentement ou les nuisances olfactives et sonores que les autres locataires auraient causées, dès lors que le dossier ne contient aucun autre élément susceptible de corroborer les éventuelles déclarations de l'appelant en ce sens. En effet, de manière générale, la déposition de partie n'a, en raison de la partialité de son auteur, qu'une faible

force probante et doit être corroborée par un autre moyen de preuve (CACI 31 mars 2017/133 consid. 3.2.3). Il s'ensuit que dans la mesure où il a pour objet le refus des premiers juges d'entendre l'appelant en application de l'art. 191 CPC, le grief est infondé. Pour le surplus, le journal des événements de police invoqué par l'appelant prouve l'existence des nombreux appels téléphoniques que l'intéressé a passés à la police pour se plaindre du comportement de ses voisins, mais non le bien-fondé de ses plaintes. En effet, la police n'a jamais constaté les nuisances sonores ou olfactives dénoncées par l'appelant. Ne sont pas davantage établies les injures et les photographies illicites alléguées par l'appelant, sous réserve d'une photographie que l'exploitante du magasin de produits portugais a admis avoir prise de lui le 21 novembre 2021 après que l'appelant l'eut prise en photo sans son consentement. Ainsi, le grief est également infondé dans la mesure où il reproche aux premiers juges d'avoir mal apprécié la pièce n° 152. Quant aux déclarations faites à l'audience du tribunal par l'exploitante du magasin de produits portugais au sujet de sa crainte de rencontrer l'appelant, elles ont été reprises dans l'état de fait et emportent la conviction de la Cour de céans. En réalité, pour s'en tenir à ceux que l'appelant invoque dans son grief, les faits établis avec certitude sont l'existence d'un conflit de voisinage persistant entre l'appelant et les autres locataires de l'immeuble, ainsi que l'existence, jusqu'en janvier 2022, de livraisons nocturnes au magasin de produits portugais, à raison d'une livraison par semaine, vers minuit. Mais sont aussi constants l'outrance et la xénophobie des propos tenus par l'appelant à la police sur ses voisins et le refus de l'intéressé d'entamer tout dialogue avec eux, ainsi que l'agressivité de ses réactions à l'égard de la gérante du magasin en question, qui lui ont fait ressentir de l'appréhension à l'idée de le croiser. Le tapage que les voisins de l'appelant auraient fait à plusieurs reprises, notamment lors de disputes conjugales, et les nuisances olfactives qu'ils auraient occasionnées ne sont pas établis, ni toutefois entièrement exclus. Mal fondé, le moyen est rejeté.

E. 4.1

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271a al. 1 let. a CO en refusant d'annuler la résiliation de son bail. Il soutient qu'il n'a fait, par le comportement que l'intimée lui a reproché d'avoir tenu et en raison duquel elle lui a donné son congé, qu'exercer de bonne foi des prétentions découlant du contrat de bail, en exigeant que cessent aussi bien les nuisances sonores et olfactives de ses voisins, que celles en rapport avec les défauts dans son studio. En outre, il argue que le congé ne répond à aucun motif objectif, sérieux et digne de protection, qu'il serait dès lors contraire aux règles de la bonne foi et, partant, qu'en refusant de l'annuler, les premiers juges auraient aussi violé l'art. 271 al. 1 CO.

E. 4.2

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.2 ; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.2 et les références citées, non publié in ATF 143 III 15). En vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (congé dit de représailles). Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Le degré de preuve requis de la relation de causalité est celle de

la vraisemblance prépondérante (Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 969). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (TF 4A_69/2021, loc. cit. ; TF 4A_113/2019, loc. cit.). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 ; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A_293/2016, loc. cit.). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_69/2021, loc. cit. ; TF 4A_293/2016, loc. cit.).

E. 4.3.1

Les premiers juges ont considéré que l'intimée n'avait pas résilié le bail par représailles ensuite des plaintes que l'appelant avait émises pour des défauts de la chose louée liés à un dégât d'eau survenu au mois de juillet 2020, mais au contraire que le motif de résiliation invoqué par la bailleuse, à savoir le manque d'égards du locataire envers les autres locataires de l'immeuble, reposait sur des faits établis et incompatibles avec les égards dus entre locataires d'un même immeuble. Partant, la résiliation n'était pas abusive.

E. 4.3.2

En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, il n'existe aucun lien de causalité entre les demandes de travaux que l'appelant a formulées en juillet 2020, pour réparer le dégât d'eau subi dans son studio, et la résiliation de son bail. L'appelant n'a apporté la preuve d'aucun échange de correspondance ni d'aucune discussion entre parties à ce sujet, qui seraient intervenus depuis le courriel du 3 août 2020 – par lequel l'intimée l'a informé des réparations que l'entreprise mandatée à cet effet allait exécuter chez lui – jusqu'à la résiliation du bail. Cet incident avait toutes les apparences d'une affaire réglée, jusqu'à ce que l'appelant fasse valoir des prétentions en élimination de défauts dans la requête de conciliation qu'il a déposée pour contester le congé. En outre, l'appelant ne s'est jamais adressé à l'intimée pour qu'elle fasse cesser les prétendues nuisances causées par ses voisins : il n'a donc jamais exercé, à cette fin, des prétentions découlant du contrat de bail, lequel le lie à la seule intimée. Il s'ensuit que les conditions d'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO ne sont pas remplies et que la résiliation du bail ne saurait être qualifiée de congé de représailles. Par ailleurs, l'appelant n'a pas établi, ni même rendu vraisemblable, que les motifs invoqués dans la lettre du 4 février 2022 ne correspondraient pas aux raisons qui ont véritablement déterminé l'intimée à résilier le bail. Ainsi, le congé litigieux a pour causes les menaces et les propos teintés de xénophobie que l'appelant persistait, malgré les rappels

à l'ordre de la bailleuse des 5 août 2020 et 24 juillet 2021, à proférer contre l'exploitante du magasin de produits portugais. La résiliation répond dès lors à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Certes, l'appelant était très vraisemblablement fondé à se plaindre des nuisances occasionnées par les livraisons nocturnes hebdomadaires au magasin précité, hors des heures généralement admises par les règlements de police ; il est aussi possible – quoique non établi – qu'il ait été fondé à se plaindre parfois de quelques nuisances sonores ou olfactives causées par ses voisins. Mais, en tout état, l'appelant n'était pas autorisé à réagir en proférant des menaces graves, en tenant des propos injurieux et en adoptant une attitude si véhémement que sa voisine ressent de l'anxiété à l'idée de le croiser. La bailleuse, tenue d'intervenir, pouvait dès lors résilier le bail de l'appelant sans commettre un abus de droit. Il s'ensuit que les premiers juges n'ont pas violé les art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO en rejetant les conclusions de l'appelant tendant à l'annulation du congé. Sur ce point, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 5

e éd., Genève 2016, n. 2277 p. 309). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que la partie locataire ait été invitée en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 25 janvier 2023/29 consid. 4.2.1 et l'arrêt cité).

E. 5.1

L'appelant fait encore grief aux premiers juges d'avoir appliqué à mauvais escient les art. 257f al. 3 et 272a al. 1 let. b CO, en refusant toute prolongation du bail au motif que le grave manque d'égards du locataire pour ses voisins, lequel avait donné lieu au congé, rendait la poursuite du contrat insupportable et aurait dès lors pu justifier une résiliation extraordinaire dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois. En effet, l'intimée aurait démontré, en donnant le congé pour le terme contractuel, que les faits reprochés au locataire n'étaient pas assez graves pour que la poursuite des rapports locatifs soit insupportable, d'une part, et la bailleuse n'aurait rien entrepris pour faire cesser les diverses nuisances que le locataire dit avoir lui-même subies de ses voisins, d'autre part. L'appelant soutient en outre que, dans sa situation de bénéficiaire de l'aide sociale, sans emploi ni permis de conduire, il lui sera particulièrement pénible de déménager et de s'éloigner du Centre Social Régional, dont les bureaux sont tout proches du studio que lui loue l'intimée. Il fait aussi valoir que le district d'[...] est touché par la pénurie de logements et que, malgré ses recherches diverses et variées, il n'a pas encore trouvé de logement vacant correspondant au sien dans la commune d'[...] ou dans la région. Il en conclut qu'une prolongation de quatre ans devrait lui être accordée en application de l'art. 272 CO. L'intimée conteste ces griefs, arguant que les conditions d'application de l'art. 253f al. 3 et 4 CO étaient remplies et que, de toute manière, la résiliation ne cause pas de conséquences pénibles pour le locataire au sens de l'art. 272 al. 1 CO, vu l'importance des défauts qui affecteraient son logement, selon ce qu'il a lui-même plaidé en première instance.

E. 5.2.1

Selon l'art. 273 al. 5 CO, en cas de rejet d'une requête en annulation du congé introduite par le locataire, l'autorité examine d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation entraîne des

conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux,

E. 5.2.2

Le locataire doit user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO), ce qui implique notamment qu'il ait des égards envers les voisins, c'est-à-dire envers les autres locataires de l'immeuble et envers les personnes vivant dans le voisinage au sens des 679 et 684 CC (Lachat et al., op. cit., p. 62). Il est notamment tenu, par le contrat aussi, de s'abstenir d'injurier ses voisins (cf. Lachat et al., ibid.). Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1). 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_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 et l'arrêt cité). Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4) ; comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire (condition n° 2), ainsi que la persistance de la violation du contrat par celui-ci (condition n° 3). Parmi les manques d'égards susceptibles de justifier une résiliation anticipée du contrat en application de l'art. 257f al. 3 CO figurent notamment les dénonciations répétées et injustifiées des voisins, adressées par le locataire à la police ou au bailleur (TF 4A_173/2017 du 11 novembre 2017 consid. 3.1.2 et 4.4.1).

E. 5.2.3

En vertu de l'art. 272a al. 1 let. b CO, la prolongation est exclue lorsque le bailleur a résilié le bail, en raison de la violation grave par le locataire de son devoir de diligence aux conditions de l'art. 253f al. 3 et 4 CO. Cette exclusion vaut non seulement lorsque, en raison d'un manque d'égards grave du locataire envers ses voisins, le bailleur a résilié le bail de manière anticipée, mais aussi lorsque, pour le même motif, le bailleur a résilié le contrat pour le terme ordinaire (Lachat et al., op. cit., p. 996).

E. 5.3.1

Le tribunal a retenu, outre l'absence de caractère abusif du congé, que l'intimée, qui avait vainement mis par écrit l'appelant en demeure de cesser ses agissements, aurait même été en droit de résilier le bail en n'observant que le délai de trente jours pour la fin d'un mois prévu à l'art. 257f al. 3 CO et que, les conditions d'un congé extraordinaire étant ainsi remplies, il n'y avait pas lieu d'accorder une prolongation de bail au locataire, conformément à l'art. 272a al. 1 let. b CO.

E. 5.3.2

En l'espèce, l'intimée a adressé par deux fois des mises en demeure écrites à l'appelant pour lui enjoindre, sous menace expresse de résiliation du bail, de cesser les comportements suivants : - injures à répétition, agressions verbales, hurlements ; - insultes à caractère raciste ; - bruits en claquant fortement et plusieurs fois ses portes ou en frappant aux portes des voisins ; - prise de photos illicites de la gérante du magasin et de ses clients ; - intimidation par sa présence extérieure agressive lors de livraisons. Elle a motivé la résiliation du bail par la persistance de l'appelant à adopter ce genre de comportement, malgré ses mises en demeure. Il sied de relever d'emblée que l'intimée n'a pas motivé le congé par les appels du locataire à la police. En outre, les premiers juges n'ont pas tenu pour établi – en tout cas pas clairement – que l'appelant aurait claqué fortement ses portes ou frappé sans raison aux portes de ses voisins, ni qu'il aurait persisté à le faire après les mises en demeure de la bailleresse. L'intimée ne soulevant pas, à ce sujet, de grief formellement motivé de constatation incomplète des faits, le motif de résiliation pris de ces claquements de portes ne saurait être tenu pour fondé. Quant à la présence extérieure de l'appelant lors des livraisons et aux photographies prises par lui à ces occasions, on ne saurait les qualifier de manque d'égards grave, susceptible de justifier une résiliation extraordinaire, lorsqu'on garde à l'esprit que ces livraisons intervenaient de nuit et qu'elles causaient vraisemblablement des nuisances dont l'appelant était en droit de demander la cessation. Cependant, il n'en demeure pas moins que l'appelant a persisté, au mépris des mises en demeure de la bailleresse, à proférer contre l'exploitante du magasin de produits portugais, de manière véhémement et agressive, des propos injurieux et à connotation xénophobe, que ne justifiaient pas les nuisances des livraisons nocturnes et qui effrayaient leur destinataire au point qu'elle renonce à utiliser l'entier des locaux loués (notamment les toilettes) afin d'éviter de croiser l'appelant. Ce comportement est intolérable et constitue une violation grave des égards qu'un locataire doit à ses voisins, indépendamment du problème posé par les livraisons nocturnes au magasin de produits portugais. Un tel comportement est ainsi susceptible de justifier une résiliation extraordinaire et exclut, par conséquent, la prolongation du bail. Il s'ensuit que sur ce point également, l'appel est mal fondé.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'475 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront provisoirement mis à la charge de l'Etat pour l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 et 122 al. 1 let. b CPC). L'appelant versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter, vu l'ampleur de la réponse, l'enjeu de la procédure et les questions qu'elle pose, à 1'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 6.2

Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat breveté et de 110 fr. s'agissant d'un avocat stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]). En l'espèce, le conseil d'office de l'appelant indique avoir consacré 67 heures et 39 minutes, dont 61 et 54 minutes accomplies par des avocats stagiaires, au dossier. Ce total dépasse largement le nombre d'heures qui était nécessaire pour la défense des intérêts de l'appelant dans la procédure. Le décompte comprend manifestement une part importante de temps que les avocats stagiaires ont consacrée à leur propre formation en droit du bail et qui n'a pas à être facturée au client. Compte tenu des questions posées par la procédure, de l'enjeu de celle-ci et du nombre d'écritures échangées, un total de 15 heures d'activité pour les stagiaires et de 5 heures et 45 minutes pour l'avocat – soit ce qu'il réclame – apparaît comme le maximum admissible. Il s'ensuit que l'indemnité de Me Vionnet doit être fixée à 2'685 fr. ([15 x 110 fr.] + [5,75 x 180 fr.]) montant auquel s'ajoutent des débours forfaitaires de 53 fr. 70 (2 % de 2'685 fr. [art. 3bis al. 1 RAJ]) et la TVA à 7.7 % sur le tout par 210 fr. 90, portant l'indemnité totale à 2'949 fr. 60, arrondis à 2'950 francs.

E. 6.3

L'appelant remboursera les frais judiciaires de deuxième instance et l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement mis à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaires vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

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