

VD_GERICHTE XC17.026842 vom 4. März 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC17.026842

FR: VD_GERICHTE XC17.026842 du 4 mars 2019

IT: VD_GERICHTE XC17.026842 del 4 marzo 2019

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XC17.026842-181685 117 CO UR D'APPEL CIVIL E

Arrêt du 4 mars 2019

Composition : M. ABRECHT, [...] Mmes Merkli et Giroud Walther, juges Greffier : M. Clerc ***** Art. 257f al. 3, 271, 271a, 272, 272a CO Statuant sur l'appel interjeté par A.J. _____, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 21 juin 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec V. _____, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1101

- 2 - En fait : A. Par jugement du 21 juin 2018, dont les motifs ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 26 septembre 2018, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a prononcé que la résiliation de bail portant sur l'appartement de trois pièces et demie au quatrième étage de l'immeuble sis E. _____, adressée par le défendeur V. _____ à la demanderesse A.J. _____ le 4 avril 2017 pour le 31 mai 2017, était valable (I), qu'ordre était donné à la demanderesse d'immédiatement quitter et rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus (II), qu'à défaut pour la demanderesse de quitter volontairement les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus dans un délai de dix jours dès jugement exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), qu'ordre était donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée du jugement, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (IV), a arrêté l'indemnité d'office du conseil de la demanderesse (V), a rappelé la teneur de l'art. 123 CPC à la bénéficiaire de l'assistance judiciaire (VI), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII). En droit, appelé à statuer sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail notifiée à la demanderesse en application de l'art. 257f CO, le tribunal a en substance retenu qu'il était reproché à la demanderesse des nuisances sonores émanant de son appartement durant certaines nuits. Les plaintes à l'origine de la résiliation émanaient de plusieurs locataires de l'immeuble, à savoir principalement A. _____ et les époux A.N. _____, qui occupent les appartements se situant de part et d'autre de celui de la demanderesse. Ces plaintes portaient essentiellement sur des incidents ayant eu lieu tard dans la nuit, régulièrement aux alentours de 3 heures ou 4 heures du matin. Les griefs émis à l'encontre de la demanderesse étaient étayés par des témoignages

- 3 - d'autres locataires ou voisins directs, à savoir I. _____ et F. _____, qui occupaient alors l'appartement au-dessous de celui de la demanderesse, par [...], locataire du rez-de-chaussée, et par le concierge Y. _____ qui n'avait toutefois pas personnellement et directement constaté de nuisances sonores, dès lors qu'il ne vivait pas dans l'immeuble. En outre, les locataires avaient plusieurs fois fait appel à Police-secours afin de faire cesser

les nuisances dont ils se plaignaient. Les divers rapports établis par les agents de la police indiquaient que ces appels avaient eu lieu aux alentours de 3 heures du matin le 25 décembre 2012, de 3 heures 45 le 31 décembre 2014 et de 4 heures 15 le 5 mars 2016, soit toujours durant les heures de « repos nocturne » telles que déterminées par les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci- après : RULV). Les agents dépêchés sur place avaient effectivement constaté l'existence du tapage nocturne allégué, à l'exception de la nuit du 5 mars 2016. L'absence de suite donnée par la police à cette occasion signifiait uniquement qu'aucun fait relevant de la sécurité des personnes ou de la justice pénale n'était à déplorer et non pas qu'il ne s'était rien passé dans l'appartement avant que la patrouille arrive sur les lieux. Ce tapage du 5 mars 2016 avait d'ailleurs été confirmé par F._____ et I._____. Quoi qu'il en soit, les appels à la police avaient toujours eu lieu durant la nuit et rien ne laissait penser que les voisins auraient pour habitude d'appeler la police en pleine nuit sans raison. Au demeurant, à l'exception du 5 mars 2016, épisode lors duquel la demanderesse n'avait pas ouvert sa porte et lors duquel les agents n'avaient pas insisté, ceux-ci n'avaient jamais constaté que la demanderesse était paisiblement endormie au moment de leur intervention. La police avait au contraire toujours eu affaire à une demanderesse éveillée, de surcroît alcoolisée, et parfois accompagnée d'un homme avec lequel elle se querellait. Si les plaintes des voisins étaient totalement injustifiées comme le prétendait la demanderesse, on voyait mal qu'elle s'était régulièrement rendue chez ses voisins, en particulier de palier, pour s'excuser du bruit occasionné. Le tribunal a ainsi admis le bien-fondé de la résiliation en application de l'art. 257f al. 3 CO et a conclu que le maintien du bail était insupportable pour les autres locataires.

- 4 - Quant à la prolongation du bail, requise pour une durée de quatre ans, elle a été rejetée, dès lors que le bail avait été résilié en raison des graves manques d'égards de la demanderesse envers ses voisins (art. 272a al. 1 let. b CO). B. a) Par acte du 26 octobre 2018, A.J._____ a interjeté appel contre le jugement du 21 juin 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation du jugement et du congé extraordinaire. Subsidiatement, elle a conclu à la prolongation du bail conclu pour une durée de quatre ans. L'appelante a produit quatre nouvelles pièces à l'appui de son appel, à savoir sa requête en annulation du congé et en prolongation de bail du 14 juin 2017, le procès-verbal de l'audience du 24 mai 2018, le procès-verbal de l'audience du 21 juin 2018 et le jugement entrepris. b) Par courrier du 26 novembre 2018, l'appelante a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Elle a complété sa requête par deux courriers des 28 novembre et 10 décembre 2018. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : 1. a) Le 29 janvier 2009, H._____, en qualité de locataire, et le défendeur V._____, en qualité de bailleur, représenté à ce titre par la régie T._____, ont conclu un contrat portant sur la location, dès le 1er mars 2009, d'un appartement n° 41, de 3.5 pièces, au 4e étage de l'immeuble sis E._____, ainsi que sur les caves n° 18 et 19, laissées à bien plaisir. Le contrat prévoyait une première échéance au 31 mars 2010, puis un renouvellement aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois avant la prochaine échéance. Le loyer a été fixé à 1'705 fr. par mois, acompte de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus.

- 5 - Dès la conclusion du bail, H._____ a accueilli la demanderesse A.J._____ dans les locaux loués, qu'il n'a occupés lui-même qu'à raison de quelques jours par semaine. Entendu en qualité de témoin, H._____ a déclaré n'avoir jamais entendu la

demanderesse faire du tapage lorsqu'il cohabitait avec elle et ne l'avoir jamais vue sous l'influence de l'alcool ou de drogue, tout en la considérant comme étant extrêmement respectueuse des personnes et des biens. Selon lui, la demanderesse ne criait jamais ni ne cassait des objets et elle faisait très attention au bruit qu'elle aurait pu provoquer, par exemple lorsqu'ils mangeaient ensemble sur le balcon. b) Par avenant n° 1 du 6 janvier 2010, les parties au bail précité ont convenu qu'à partir du 1er février 2010, la demanderesse, également signataire de l'avenant, occuperait les locaux loués, H. _____, qui allait déménager à Berne, demeurant codébiteur solidaire. H. _____ a quitté l'appartement à la signature de l'avenant et la demanderesse l'occupe depuis lors seule avec son fils, B.J. _____, né le [...] 2005. 2. L'immeuble, qui comporte un appartement de 3 pièces et un studio au rez-de-chaussée, puis deux appartements de 4.5 pièces et, entre ceux-ci, un appartement de 3.5 pièces sur les autres étages, a été loué comme suit, la date mentionnée correspondant à l'entrée du locataire dans les locaux : - rez-de-chaussée : [...] (?) ; [...] (?) - 1er étage : [...] ([...]) ; [...] ([...]) ; [...] ([...]) - 2e étage : B. _____ ([...]) ; [...] ([...]) ; [...] ([...]) - 3e étage : [...] ([...]) ; F. _____ ([...]), [...] ([...]) - 4e étage : A.N. _____ ([...]) ; A.J. _____ ([...]) ; A. _____ ([...]) Le témoin B. _____, résidant au 2e étage de l'immeuble, a déclaré que l'isolation phonique du bâtiment était moyenne. Le témoin O. _____, vivant au 1er étage, a précisé que les appartements n'étaient pas bien isolés, les portes palières étant « comme des portes de chambres ». Il a également précisé qu'entre les appartements du même

- 6 - palier, l'isolation n'était pas bonne, voire nulle, dans la mesure où il entendait bien ses propres voisins de palier. Pour le témoin H. _____, le niveau d'isolation sonore de l'immeuble litigieux semblait ordinaire. 3. a) A compter de l'année 2012, diverses plaintes contre la demanderesse ont été enregistrées tant par la régie T. _____ que par la police. b) Ainsi, par courriel du 23 janvier 2012, A. _____, voisine de palier de la demanderesse, a informé la régie que, depuis l'emménagement de sa famille le 1er septembre 2010 dans l'immeuble, la demanderesse lui prenait son jour de lessive, au motif qu'elle travaillait et ne disposait pas de jour de lessive elle-même. Elle a précisé que la demanderesse avait même cadenassé la buanderie le 16 janvier 2012, ce qui avait nécessité l'intervention du concierge. Elle a en outre indiqué que la demanderesse entreposait divers objets, comme une luge, un vélo ou une moto électrique, dans les espaces communs. Enfin, A. _____ a exposé que la demanderesse « criait tout le temps, à 6h comme à minuit voir (sic) plus ». Le lendemain, la régie T. _____ a informé A. _____ qu'elle allait intervenir fermement auprès de la demanderesse afin qu'elle cesse ses agissements ; elle l'invitait en outre à l'avertir si la situation devait ne pas s'améliorer. c) Le 25 décembre 2012, Police-secours est intervenue dans l'immeuble peu après 3 heures du matin, en raison de cris qui se faisaient entendre de l'appartement de la demanderesse. Arrivés sur place, les agents ont effectivement entendu des cris et des gémissements provenant de l'appartement en question et, la demanderesse restant sourde à leurs injonctions répétées d'ouvrir sa porte, ils ont mandaté SOS Serrures. La porte de l'appartement a été forcée à 4 heures 01. Les agents y ont trouvé la demanderesse et son fils, alors âgé de 7 ans, ainsi qu'un dénommé [...], domicilié à Morges. Les cris résultaient d'un différend entre la demanderesse et cet homme, du fait que celui-ci était marié. Enfin, les

- 7 - agents ont constaté que la demanderesse, quoiqu'elle ait refusé de se soumettre à un test éthylométrique, se trouvait dans un état d'alcoolémie avancé et que son invité présentait un taux d'alcoolémie de 0.66‰. d) Le 31 décembre 2014, aux alentours de 3 heures 45 du

matin, Police-secours s'est rendue dans l'immeuble sur appel de A. _____ en raison du tapage nocturne provenant de l'appartement occupé par la demanderesse. Sur place, les agents ont effectivement entendu du bruit, lequel a cessé lorsqu'ils ont frappé à la porte et se sont légitimés. Après qu'elle leur a ouvert la porte, la demanderesse a refusé de se soumettre à un test éthylométrique. Par ailleurs, les agents ont constaté la présence d'un dénommé [...], domicilié à [...], dans l'appartement litigieux. Enfin, le rapport fait mention de ce que la demanderesse sentait fortement l'alcool et était surexcitée. e) Par courriel du 22 mars 2015, A.N. _____, voisine de palier de la demanderesse, a informé la régie de ce qu'elle-même et sa famille avaient été réveillées une dizaine de fois en raison des tapages nocturnes de cette dernière, ce depuis leur emménagement dans l'immeuble, en novembre 2014. Elle a précisé qu'il s'agissait de violences conjugales et de cris importants durant la nuit, de 2 heures à 5 heures du matin, lesquels avaient d'ailleurs nécessité deux fois l'intervention de la police et à une occasion celle de l'ambulance. Lors de son audition en qualité de témoin, à l'audience du 24 mai 2018, B.N. _____ a confirmé que les violences dont elle avait fait état dans le courrier précité avaient eu lieu en 2014 et au début de l'année 2015, époque lors de laquelle le compagnon de la demanderesse avait agressé celle-ci dans le couloir de l'immeuble. Elle a relevé qu'il y avait des violences à chaque fois que cet homme se rendait chez la demanderesse, en précisant qu'elle n'entendait pas chez les autres locataires d'autres bruits que ceux de la vie courante. Elle a en outre expliqué qu'on pouvait entendre quelqu'un parler dans l'appartement d'à côté lorsqu'il parlait assez fort, sans comprendre les mots employés, mais qu'il était en revanche possible d'entendre distinctement les disputes et

- 8 - les hurlements. Elle a également indiqué qu'au tout début, la demanderesse s'était excusée à plusieurs reprises des bruits qu'elle faisait et qui duraient longtemps. f) Par courrier du 23 mars 2015, la régie T. _____ a informé la demanderesse et H. _____ de ce qu'elle avait reçu des plaintes en raison du tapage nocturne, entre 2 heures et 5 heures du matin, provenant de l'appartement qui leur était loué et les a rappelés à leur devoir d'éviter les bruits excessifs susceptibles d'incommoder les voisins et de respecter leur repos, conformément à l'art. 10 RULV. Il était expressément indiqué sur ledit courrier qu'il valait premier avertissement. Par un pli non daté mais reçu par la régie T. _____ le 30 mars 2015, la demanderesse a contesté être à l'origine de tapage nocturne. Elle a précisé qu'elle se couchait vers 22 heures, dans la mesure où elle travaillait, et que son fils, qui devait aller à l'école, dormait dès 21 heures. Elle a cependant expliqué qu'elle avait eu un accident dans son appartement et qu'elle avait appelé l'ambulance, mais que son voisin, A.N. _____, n'avait pas compris cela et avait appelé la police. g) Par courrier du 31 août 2015, la régie a prié la demanderesse et H. _____ de retirer de leur palier tout objet, à l'exception des paillasons, dont la présence avait été constatée, malgré l'avis affiché dans l'immeuble en mars 2015 déjà. h) Par courriel du 5 mars 2016, adressé à 1 heures 35 le matin, A. _____ a informé la gérance qu'elle ne pouvait plus supporter la demanderesse. Elle écrivait notamment ce qui suit (sic) : « [...] C'est pratiquement tous les weekend qu'elle me réveille à pas d'heure. Elle crie, pleure, claque les portes, etc. C'est peut être déplacé ce que je vais dire mais je crois qu'elle fait de la prostitution car elle maille toujours sur un mec souvent différent et demande de l'argent, là en l'occurrence elle dit : ne me touche pas, donne moi 200.-, casse toi et donne moi les 200.-. J'ai déjà à 2 ou 3 reprises même peut être plus appelés la police et même l'ambulance car un mec l'avait poussé violemment contre le mur (cage d'escalier) et elle s'était ouvert le crâne, ce jour là j'avais hébergé son fils. Et j'ai aussi plusieurs fois étais sonné pour lui dire de faire moins de bruit,

mais cela recommence tous les weekend. Aussi elle est tous les soirs complètement alcoolisée et crie.

- 9 - Je suis épuisée d'être réveillée par des crises et des portes qui claquent. Il y a eu aussi des fois des trucs lancés à travers l'appartement. Bref elle a aucun respect des voisins et je pense que je ne suis pas la seule à être épuisées et fatiguées par son comportement. [...] Maintenant il est 1h28 et elle parle fort ou crie toujours et cela depuis déjà passé 1h de temps. Je suis impressionnée que personne d'autre ose aller sonner. Je sais que beaucoup de monde n'en peut plus car on parle de nous quand on se croise. Les locataires qui habitaient au 3 étages juste au-dessous d'elle, m'a dit qu'il partait en partie à cause d'elle. Les nouveaux voisins qui habite sur le même palier m'a dit qu'ils vous on déjà écrit pour ce plaindre et m'avait dit aussi de le faire. Je ne voulais pas le faire, car à chaque fois je me dit que ça va changer, ce n'est pas sympa pour elle, mais maintenant j'en ai marre d'être réveillée par ses cris et qu'elle n'a en fait aucun respect. [...] » A. _____ a confirmé la teneur de ce courriel lors de son audition en qualité de témoin, le 24 mai 2018. Elle a précisé qu'elle voyait souvent beaucoup d'hommes qui allaient et venaient chez la demanderesse, y compris un Italien qui était d'ailleurs venu sonner chez elle, et qu'elle avait également vu la demanderesse entrer dans des voitures devant l'immeuble. Elle a de même déclaré qu'il lui était arrivé d'entendre la demanderesse entretenir des relations intimes avec un homme, dans la mesure où celles-ci étaient assez sonores, tout en relevant qu'elle n'entendait pas les autres locataires. i) Le 5 mars 2016, Police-secours est intervenue dans l'immeuble, aux alentours de 4 heures 15. A l'arrivée des agents, plus aucun bruit n'était audible et la demanderesse n'a pas ouvert sa porte malgré les coups de sonnette et ceux frappés à la porte. Ils ont précisé dans leur rapport que la demanderesse « était coutumière des faits » et qu'ils n'approfondiraient en conséquence pas les recherches. j) Le 7 mars 2016, la régie a informé la demanderesse et H. _____ de ce qu'elle avait à nouveau reçu des plaintes de locataires concernant le tapage nocturne provoqué dans la « nuit de vendredi à samedi » et qui s'était fait entendre tard dans la nuit. Elle leur a indiqué que cette attitude était contraire à l'art. 10 RULV, dont elle leur rappelait la teneur, en précisant que ledit courrier valait mise en demeure avant résiliation du bail. Le courrier mentionnait encore que des mesures

- 10 - pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail seraient prises pour le cas où une troisième plainte serait formulée à leur encontre. Par un courrier non daté, la demanderesse a répondu comme suit à la régie T. _____ : « Votre courrier du 7 mars 2016 relatif à l'objet cité en marge invoque un tapage nocturne dans la nuit de vendredi à samedi, sans en indiquer la date, mais l'on peut supposer qu'il s'agit de la nuit du 4 au 5 mars. Si tel devait être le cas, il s'agit d'une méprise car l'appartement n'était pas occupé à cette date car j'étais absente avec une amie. Je conteste donc fermement les faits. Il s'agit probablement d'une erreur ou alors d'une, voire des personnes, qui me veulent du mal ce qui est inadmissible. Comme il s'agit d'une déclaration unilatérale, j'aimerais savoir qui est l'auteur de cette plainte ou de ces plaintes et sur quelles bases concrètes vous fondez votre mise en demeure. Les plaintes sont-elles appuyées par des témoignages ou des preuves ? Si tel devait être le cas, je souhaite en prendre connaissance. Aussi, afin de (sic) d'éclaircir ce que je considère être une injustice, je vous demande un entretien et je suis prête à me déplacer à votre meilleure convenance à votre agence pour en débattre. M. H. _____, cosignataire du bail à loyer, est très intéressé à assister à l'entretien. Votre courrier me peine et me choque à la fois car je suis respectueuse des règles et des personnes qui habitent l'immeuble dans lequel je suis

reconnaissante de pouvoir occuper un logement depuis de nombreuses années. De plus, je n'ai jamais eu de problèmes avec des voisins et je paye aussi régulièrement mon loyer ce dont vous n'avez probablement pas à vous plaindre. Merci donc de m'appeler au [...] afin de convenir d'un rendez-vous. [...] » A cette période vraisemblablement, un représentant de la régie T._____ s'est rendu chez la demanderesse, en présence de H._____ et de Y._____, concierge de l'immeuble, pour discuter de la situation. A l'audience du 24 mai 2018, le concierge a confirmé que la discussion avait porté sur les reproches que faisait la gérance à la demanderesse concernant les bruits occasionnés au 4e étage, dans son appartement et dans le corridor. Selon le témoin, la demanderesse détournait toujours la conversation sur autre chose, comme sur son fils, qui allait bien à l'école, en précisant qu'elle voulait même leur montrer son bulletin de notes. Enfin, Y._____ a déclaré que la demanderesse s'était engagée « à bien se tenir » à l'avenir. Le témoin H._____, entendu à l'audience du 21 juin 2018, a confirmé que l'objet de la réunion concernait les accusations portées à l'encontre de la demanderesse et a indiqué qu'il avait souhaité y participer pour expliquer au gérant qu'elle était une personne de bonne moralité. Tout en exposant que la réunion ne s'était

- 11 - pas très bien déroulée, H._____ a également confirmé que le gérant avait rappelé à la demanderesse les devoirs du locataire en termes de diligence envers ses voisins. Selon lui, le gérant avait un parti pris contre la demanderesse. k) Le 17 mars 2016, F._____ et I._____, qui occupaient l'appartement central du 3e étage de l'immeuble litigieux, ont confirmé à la régie qu'ils rencontraient des problèmes avec les locataires de l'appartement sis au-dessus de leur, c'est-à-dire celui de la demanderesse. Ils précisaient qu'ils étaient très régulièrement dérangés par des cris et des coups à toute heure de la journée et de la nuit. Ils ont donné pour exemple le week-end du 4 et 5 mars 2016, lors duquel les cris avaient duré jusqu'au milieu de la nuit. Lors de son audition en qualité de témoin à l'audience du 21 juin 2018, F._____ a précisé que ces nuisances s'étaient produites rapidement après son emménagement. Il a précisé que le bruit ne le dérangeait pas en tant que tel mais que, dans la présente situation, il était particulièrement fort et survenait durant la nuit. Il s'agissait de cris ou d'objets qui chutaient, ce qui le réveillait régulièrement. l) Le 26 mars 2016, les locataires A.N._____ se sont plaints à la régie T._____ que, depuis leur emménagement dans l'immeuble litigieux en septembre 2014, ils avaient été très souvent perturbés par les bruits provenant de l'appartement loué par la demanderesse. Après avoir rappelé en détail l'évènement de la cage d'escaliers ayant nécessité l'intervention de la police et de l'ambulance, ces locataires ont exposé que la violence émanant de l'appartement de la demanderesse, avec un défilé de partenaires différents, une surconsommation d'alcool et les cris d'un enfant qui défendait sa mère, leur donnait « la boule au ventre » et les empêchait de dormir sereinement. Ils ont également indiqué avoir dû appeler la police à deux reprises, car les cris ne cessaient pas durant des nuits entières. Ils ont enfin précisé que, si la demanderesse était venue s'excuser à plusieurs reprises du bruit occasionné chez elle, cela ne l'avait pas empêchée de réitérer son comportement peu de temps après.

- 12 - Lors de son audition en qualité de témoin, le 24 mai 2018, A.N._____ a confirmé la teneur du courrier précité, notamment le fait qu'elle avait vu plusieurs hommes différents se rendre dans l'appartement de la demanderesse, bien qu'elle ne pût affirmer qu'il se fût agi de prostitution. Elle a précisé qu'à une occasion en particulier, il y avait eu des hurlements lui ayant donné l'impression que la demanderesse était martyrisée, celle-ci étant

ensuite venue s'excuser, accompagnée de son fils, en prétextant qu'un homme, venu réparer son ordinateur, s'en était pris à elle. En outre, le témoin a confirmé qu'elle voyait très souvent la demanderesse ivre et qu'elle l'entendait faire des bruits bizarres, avec des hurlements mêlés de pleurs et le bruit de quelqu'un qui se cogne contre les murs. m) Le 16 mars 2017, A. _____ a informé la régie T. _____ de ce que la demanderesse perturbait à nouveau ses nuits, et depuis un certain temps d'ailleurs. Rappelant que son dernier courrier à la gérance datait du mois de juin 2016, elle a exposé la situation depuis lors comme suit (sic) : « [...] Je n'ai pas noté le nombre de fois ni les jours sauf le 7.02.2017 à 1h30 (son fils mineur resté seul à la maison et ce n'est pas la première fois) ou elle a essayé de rentrer chez moi en mettant sa clé et en insistant avec la poignée, je pense qu'elle avait trop bu. Elle était accompagnée par un monsieur inconnu de l'immeuble qui l'avait aidé à rentrer chez elle mais qui ne connaissait pas son appartement. J'ai fini par ouvrir et dit au monsieur que madame habite la porte à côté. Il m'a remercié. Et là ENFIN plus de bruit jusqu'à environ 3h ou je me suis fait ENCORE réveillée par elle et son fils qui lui maillé dessus et inversement. Cela à durer bien jusqu'à 4h30. La nuit du 12 au 13.03.2017 de nouveau des cris et parler fort (saoul), son fils lui demandé d'aller se coucher, etc... cela devait être bien 2h30 puis à 4h30 un bruit bizarre au niveau de la cage d'escalier, j'ai regardé par l'œil de Judas et je vis un homme (pas le même que la dernière fois) derrière la porte de Mme [...] avec sa main cachant l'œil de Judas. Il a dû rester bien 40min si ce n'est pas plus tout en entendant le fils et la mère parler et s'engueuler. Jusqu'à ce que je finisse par taper sur contre le mur et de demander le silence. Vraiment fatigués de tout ce non-respect et de laisser son fils seul pendant qu'elle ne va je ne sais ou en revenant toujours saoul à plus tenir debout (son fils qui l'a couche). Je lui ai même écrit un message via Messenger pour le bruit. Ce jour (16.03.2017) elle a vu mon message et a croisé mon mari, elle a voulu s'excuser pour le bruit que soit disant c'est la faute de son fils qui vomissait partout, c'est pour cela qu'elle criait.

- 13 - Il lui a gentiment dit que cela ne sert à rien de crier sur son fils et surtout durant la nuit. Que dès 22h on doit faire moins de bruit. Elle a dit, moi aussi je vous entends mailler des fois. Mon mari : oui c'est la vie mais nous on ne crie pas après 22h on respecte le sommeil des voisins. Elle : ben si je vous dérange vous avez qu'à déménager. Puis je l'ai vu juste après mon mari dans la cage d'escalier ou elle a essayé encore de s'excuser mais que c'est la faute de son fils, blablabla... Quand je lui ai dit qu'elle a même essayé de rentrer chez moi une nuit, elle m'a traitée de menteuse que jamais de la vie. Puis elle m'a demandé si j'allais écrire à la gérance. Ma réponse vu, oui. Le concierge est aussi au courant des situations qui se sont produites. Je l'ai croisé le matin du 13.03.2017 pour lui informer qu'une grosse flaque de ... (photo jointe) devant ma porte. (Peut-être l'urine de son chien). A aussi encore une information, la dernière fois que j'avais contacté la police pour tapage nocturne, ils ne se sont même pas déplacé. Peut-être trop de fois venu auparavant et que maintenant ils ne viennent même plus. En tout cas toutes les fois qu'ils se sont déplacés (tapage nocturne), au moment où ils disent Police ouvrez, ben plus de bruit. Et ils restaient un très long moment à frapper etc.... [...] » n) Ensuite de ce courrier, la régie T. _____ a interpellé les locataires qui s'étaient plaints de la demanderesse par le passé. Ainsi, le 20 mars 2017, les époux A.N. _____ lui ont adressé la réponse suivante (sic): « Monsieur, En réponse à votre courrier du 17 mars 2017, concernant les nuisances sonores de notre voisine, Madame A.J. _____, émanant de son appartement. Nous avons bien entendu des bruits et/ou cris émanant de son appartement durant la nuit à 2-3 reprises. Une nuit, sous l'effet de l'alcool, elle a essayé malencontreusement de rentrer dans notre appartement en

essayant de mettre la clé dans notre serrure. Une nuit, un homme a toqué à sa porte durant 1h de temps, en nous réveillant également. Et une nuit, ça été des cris. Il est clair que Madame A.J._____ s'est bien calmée par rapport à la période précédant notre dernier courrier. [...] » De même, I._____ et F._____ ont répondu, le 22 mars 2017, comme suit à la gérance (sic): « [...] Il est vrai que nous sommes moins dérangés par les bruits lorsque nous sommes dans notre appartement. Toutefois, lorsque nous sommes dans le couloir de l'immeuble, nous pouvons entendre régulièrement des hurlements assez violents provenir de l'appartement de Madame. En dehors des nuisances sonores, nous avons rencontré plusieurs situations compliquées avec cette personne. Comme, en fin d'année passée, une voiture de police parquée sur notre place de parc qui vient l'embarquer à 23h elle et son enfant. Ou encore un soir (relativement tôt, aux alentours de 23h) où nous l'avons rencontrée à l'entrée dans le hall de l'immeuble, assise sur le rebord des

- 14 - anciennes boîtes aux lettres, totalement ivre et dénudée. Elle était très agressive et voulait qu'on lui remette son soutien-gorge. Ou tout récemment ce dimanche 19 avril (recte : mars), elle est venue sonner à notre porte à deux reprises. Etant dans la salle de bains je n'ai pas pu répondre, suite de quoi elle est descendue au pied de l'immeuble pour sonner à notre interphone, en hurlant à travers ce dernier qu'elle devait nous parler ! Nous l'avons donc fait monter et elle s'est présentée encore une fois pour se justifier et nous demander de signer un document attestant de son bon comportement et du fait qu'elle ne fait pas de bruit, que nous n'avons bien entendu pas signé ! [...] » o) Par courrier recommandé du 27 mars 2017, la régie T._____ a informé la demanderesse de ce qu'elle avait reçu de nouvelles plaintes concernant du tapage nocturne et lui a notifié un dernier avertissement avant résiliation de bail, non sans lui rappeler, encore une fois, la teneur de l'art. 10 RULV. Elle l'a par conséquent priée de prendre immédiatement les dispositions nécessaires afin que la situation ne se reproduise plus. p) Le 29 mars 2017, A.N._____ a contacté la gérance par courriel pour lui faire savoir que la demanderesse avait insulté son époux et sa fille de 7 ans et qu'elle en avait fait de même face à A._____ et à sa fille de 6 ans. Elle a précisé que ce n'était pas la première fois que la demanderesse s'en prenait à ses filles, rappelant qu'elle s'était une fois présentée chez eux en petite tenue pour crier sur les enfants. q) Le 30 mars 2017, A.J._____ a déposé auprès de la Police Région [...] une plainte pénale pour injures et menaces contre la demanderesse, au motif que celle-ci lui avait barré le passage à la sortie de l'immeuble et l'avait insultée et menacée de représailles. Le 31 mars 2017, A._____ a fait part à la gérance de son angoisse de croiser la demanderesse depuis l'évènement de la veille. A l'occasion de son témoignage, elle a précisé que la cohabitation avec la demanderesse se passait mal et qu'elle en avait peur. 4. Le 4 avril 2017, la régie T._____ a résilié le bail de la demanderesse avec effet au 31 mai 2017, invoquant à l'appui du congé

- 15 - l'art. 257f al. 3 CO. 5. Le 11 avril 2017, la Dresse [...], médecin de la demanderesse auprès du Centre médical [...] de [...], a établi l'attestation suivante : « Je, soussignée, atteste suivre régulièrement la patiente susnommée à ma consultation depuis février 2014. Madame A.J._____ m'ayant informé subir des accusations répétées de tapage nocturne de la part de certains de ses voisins, je peux apporter les éléments suivants. La patiente a contacté en pleurs à plusieurs reprises depuis mi-mars mon cabinet médical en demandant une consultation qui devait avoir lieu durant le mois de mars mais qui a finalement été repoussée le 06 avril, m'expliquant alors se faire menacer par un voisin qui aurait envoyé à plusieurs reprises à la gérance de l'immeuble des plaintes infondées de tapage nocturne la

concernant. Elle était paniquée et en pleurs lors de ma consultation à l'idée de perdre son logement. Il n'y a à mon avis aucun sens que dans cet état d'esprit et en connaissance de cause après avoir reçu une lettre d'avertissement de la part de la gérance la patiente ait donc poursuivi allégrement les hypothétiques activités bruyantes nocturnes qui lui sont reprochées. Je peux attester que la patiente n'était pas en état de s'alcooliser durant ces derniers mois en raison d'un traitement régulier qu'elle prend pour un état anxieux contre indiquant la prise d'alcool. Les éléments que j'ai à disposition en suivant régulièrement la patiente depuis 3 ans me montrent une personne soucieuse de s'intégrer, ne cherchant pas d'histoire, et préoccupée principalement par le bien être (sic) de son fils de 9 ans dont elle assume la garde seule. Elle est en effet globalement très concernée par l'éducation de son enfant et donc très soucieuse du respect des horaires. Elle a par ailleurs travaillé depuis le 13 février 2017 et pour une durée de un mois à 100% pour un travail localisé à Aigle, nécessitant qu'elle se lève à 4h30 du matin et quitte son appartement à 5h00 du matin, avec un retour aux alentours de 18h00 le soir. J'ai donc de la peine à imaginer que Madame puisse encore trouver avec ce type d'horaires l'énergie d'effectuer du tapage au beau milieu de la nuit. Par ailleurs je suis également surprise que la patiente n'ait jamais rencontré le moindre problème alors qu'elle vit depuis 10 ans dans cet appartement et que la majeure partie des habitants de l'immeuble n'ont semble-t-il aucune plainte la concernant. Les éléments entendus lors de ma consultation et ce que je connais de la patiente me laissent fortement penser qu'elle subit actuellement des dénonciations abusives dans un contexte de conflit de voisinage. Une résiliation de bail sur la base de plaintes répétées par le ou les mêmes voisins me semble donc très discutable sur le plan légal.» La Dresse [...] y a joint la lettre d'accompagnement suivante : « Ci-joint le certificat concernant Mme A.J._____. J'ai toute bonne foi dans les dire (sic) de la patiente et cette situation m'irrite passablement car elle est déjà assez cabossée par la vie à mon avis... Cependant faites moi (sic) savoir s'il faut que je m'abstienne de tout commentaire ■ juridique ■ dans mon certificat, et je ferai quelque chose de plus neutre ! [...] »

- 16 - Entendu comme témoin à l'audience du 24 mai 2018, le médecin, dûment délié du secret médical par la demanderesse, a indiqué qu'elle avait reçu cette dernière à quatorze reprises depuis le mois d'avril 2017 et avait constaté une accentuation assez importante de son trouble anxieux chronique. Elle a fait savoir qu'elle disposait d'analyses mensuelles de laboratoire démontrant que la demanderesse n'avait pas consommé d'alcool de manière massive depuis mi-mars 2018 et qu'il en allait de même de la période allant d'avril 2014 à octobre 2014. A cette époque, a précisé le médecin, la demanderesse était suivie par le Service de protection de la jeunesse dans la mesure où son ex-mari l'avait accusée de consommer de l'alcool. Elle a précisé que la demanderesse ne s'était jamais présentée en état d'ébriété à son cabinet et qu'elle n'avait aucune raison de penser que sa patiente s'adonnait à la prostitution ou pouvait, vu son trouble anxio-dépressif chronique, faire du tapage nocturne. Le médecin a enfin exposé que ce trouble trouvait son origine, pour partie à tout le moins, dans la situation globale précaire de la demanderesse, étrangère sans qualification particulière lui permettant d'obtenir un travail bien rémunéré et qui avait notamment dû faire face à un divorce difficile et à des difficultés pour obtenir une pension alimentaire. 6. La demanderesse a contesté la résiliation de son bail par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de [...] le 19 avril 2017 ; une autorisation de procéder lui a été délivrée par cette autorité le 19 mai suivant. 7. La demanderesse a sollicité l'intervention de la police à diverses reprises. a) Le 7 juin 2017, à 00 heures 30, elle a sollicité son concours au motif que ses voisins, rentrés alcoolisés,

faisaient trop de bruit et l'empêchaient de dormir. Arrivés sur place et trouvant la porte de l'immeuble fermée à clé, les agents ont sonné à deux reprises à l'interphone de la demanderesse, en vain.

- 17 - b) Le 15 juin 2017, à 2 heures 35, la demanderesse a sollicité l'intervention de la police au motif que les locataires F._____ faisaient trop de bruit. Une fois sur place, les agents n'ont constaté aucun bruit provenant de l'appartement en question. C'est alors que la demanderesse a exposé aux agents les problèmes de nuisances sonores qu'elle rencontrait avec ses divers voisins. c) Le 1er juillet 2017, à 22 heures 55, la demanderesse a sollicité l'intervention de la police au motif qu'elle entendait de la musique qui provenait de l'appartement des époux A.N._____. A leur arrivée sur les lieux, les agents n'ont constaté aucune nuisance sonore provenant dudit appartement. Le rapport fait mention que la demanderesse « apparemment bien alcoolisée, s'est permis une petite vengeance suite à un courrier écrit conjointement par plusieurs locataires de l'immeuble, la concernant, à la gérance (expulsion prononcée mais a fait opposition) ». d) Le 6 juillet 2017, à 2 heures 30, la demanderesse a appelé la police au motif qu'il y avait beaucoup de bruit chez A._____. Dépêchés sur place, les agents n'ont constaté aucune nuisance sonore provenant de l'appartement de la prénommée. Le rapport des agents indiquait que la demanderesse « très probablement sous l'influence de l'alcool vu son haleine [leur] a[vait] déclaré que cette famille fumait des choses illégales et qu'ils buvaient tous beaucoup ». Les agents précisaient encore que la demanderesse était en conflit avec ses deux voisins de palier et qu'il s'agissait certainement d'une vengeance de sa part. e) Le 20 juillet 2017, à minuit, la demanderesse s'est plainte à la police de ce que ses voisins, la famille [...], parlaient bruyamment. Arrivés sur place, les agents n'ont pas constaté de bruit provenant de l'appartement occupé par la famille, de sorte qu'ils n'ont pas voulu sonner pour ne pas réveiller les occupants. 8. a) La demanderesse a ouvert action devant le tribunal le 14 juin 2017 et a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'annulation du

- 18 - congé extraordinaire du 4 avril 2017. Subsidiairement, elle a conclu à ce que son bail soit prolongé pour une durée de quatre ans. b) Le défendeur a déposé une réponse le 31 août 2017, dans laquelle il a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande, à ce que la validité de la résiliation du bail du 4 avril 2017 soit constatée, à ce qu'ordre soit donné à la demanderesse et à V._____ d'évacuer immédiatement l'appartement n° 41 sis E._____ et de restituer les clés de l'appartement à la régie, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, et à ce que, à défaut d'exécution dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force de la décision à intervenir, l'huissier de justice soit chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision, sur simple requête du bailleur, représenté par la régie T._____, avec au besoin le concours des agents de la force publique. 9. De nouvelles plaintes à l'encontre de la demanderesse ont été déposées par des locataires de l'immeuble litigieux. a) Par courrier électronique du 14 février 2018, A.N._____ a informé la régie T._____ de ce qu'elle avait été dérangée sans raison par la demanderesse, qui était venue sonner et frapper à sa porte à 1 heure 20 du matin, pour ensuite rentrer chez elle et frapper contre le mur du salon à plusieurs reprises. b) Le 6 mars 2018, A.N._____ a adressé le courrier électronique suivant à la gérance (sic) : « Je fais suite à l'intervention de police de hier après-midi (le 5 mars 2018 à 13h50) dans notre appartement, qui a été déclenchée par Mme A.J._____, une deuxième fois à notre rencontre et inutilement, et désirons de ce faite déposer une Xième plainte contre elle. En effet, hier après-midi, alors que mon mari et moi étions au travail et l'aînée de mes filles venait de partir à l'école,

restait alors dans l'appartement, ma cousine avec ma cadette. Alors que soudainement la police sonne et frappe à la porte de notre appartement, aussitôt, ma cousine, venue en vacances chez nous, qui ne parle pas français, m'appelle par téléphone et me demande de communiquer avec un des deux policiers se tenant debout à notre porte. Celui-ci, s'annonce et me demande si ce sont mes enfants, je lui réponds que la grande étant ma cousine et la petite ma fille cadette. Il me dit que quelqu'un les a appelé pour annoncer qu'un enfant se fait martyriser (!!!)

- 19 - et qu'ils sont venus contrôler les dires. Je demande alors si c'est Mme A.J. _____ qui les a appelé, il me répond qu'il ne peut pas me donner cette information et qu'il désire juste procéder à un contrôle d'identité et jeter un coup d'œil dans l'habitat. Choses faites, il me dit que tout est ok et qu'ils vont partir (toujours par téléphone car je me trouve à ce moment-là au travail). C'est alors que les 4 policiers, car ils étaient 4 (!), sonnent chez Mme A.J. _____ et selon ma fille et ma cousine, commence à hausser le ton sur elle, c'est alors que nous avons compris que c'est elle qui les a appelé. Ce matin, j'ai décidé de me rendre à la police directement et demande des explications quant à leur intervention sur demande de Mme A.J. _____. Le policier qui m'a reçu m'a expliqué gentiment et calmement que malheureusement ils doivent intervenir sur ce genre d'appel pour exclure une situation dangereuse et critique. Je lui explique à mon tour que Mme A.J. _____ nous a déjà créé ce genre de situation et que c'est la 2^{ème} fois qu'elle nous envoie la police pour rien, juste pour créer un malaise et nous faire peur. [...] Le policier m'a gentiment encouragé à les appeler à chaque dérangement de sa part. [...] Je tiens à préciser que Mme A.J. _____ ne travaille pas, observe nos allers et venus, et continue à déranger dès qu'elle peut. Et j'ai clairement constaté, surtout lorsqu'elle est sous l'effet de l'alcool ou de drogue, elle frappe facilement au mur de notre salon dès qu'un bruit s'entend après 22h, alors cela est extrêmement rare chez nous, ou alors elle sonne à notre porte, ou encore cette nuit, elle a frappé à notre porte, nous réveille et rentre chez elle. Souvent lorsqu'elle rentre la nuit et est sous l'effet d'alcool/drogue, se trompe de porte, essaie de rentrer chez nous, etc. Lorsqu'elle arrive à rentrer chez elle, on l'entend souvent hurler car elle est dans un état second ou hurler sur son fils. Nous n'avons par contre jamais appelé la police car nous ne sommes pas des gens qui désirons des conflits, mais juste une vie tranquille car nous sommes tous très occupés. Mon mari et moi travaillons à 100% et mes filles vont à l'école et ont des activités parascolaires tous les jours et le soir sont au lit à 20h00. [...]» c) [...] a adressé à la régie T. _____ le courrier suivant, daté du 8 mai 2018 (sic): « Cela fait longtemps que j'aurais dû vous écrire mais Mme A.J. _____ me fait peur, peur qu'elle l'apprenne et vienne me taper. Je suis seule au Rez de mon côté. Pour moi, elle est capable de tout surtout lorsqu'elle est très alcoolisée. Mais depuis qu'elle m'a fait la menace de mort (je te coupe la tête avec le geste) un jour de février 2018 à l'entrée de l'immeuble, j'ai pris la décision de vous écrire en demandant de l'aide de Mme A. _____. J'ai énormément gardé son fils durant la période de 2010 à environ 2015. Dès qu'il a commencé l'école, il finissait souvent chez moi ne sachant pas où sa maman se trouvait (pas à la maison), du coup il est resté souvent chez moi jusqu'à 2-3h du matin que enfin SA maman arrive très alcoolisée le récupérer sans même dire merci. Elle est venue aussi très souvent chez moi pour me demander des cigarettes, de l'alcool, des sous.... Mais ne vient plus sonner chez moi depuis que je lui ai dit que je n'ai pas d'alcool. Elle va sonner chez les autres personnes autant dans notre bâtiment que les bâtiments voisins. Elle me traite aussi de clocharde et le dit bien fort à son fils : • Regarde B.J. _____, il y a la Clocharde ! et ricane à chaque fois (quand elle me croise dans le quartier).

- 20 - Il y a quelques mois, un des voisins du premier étage a retrouvé dans la nuit Mme A.J._____ appuyée contre un mur à l'entrée ivre (elle s'est urinée dessus) avec ses chaussures à l'extérieur du bâtiment. Elle n'arrivait plus à marcher. Ils sont venus sonner chez moi pour demander de l'aide. Après tout ce que j'ai fait pour elle et son fils, je suis très déçue même B.J._____ maintenant ne m'adresse plus la parole. [...]» 10. A l'audience du 24 mai 2018, le tribunal a procédé à l'audition en qualité de témoin de la Dresse [...], de B._____, de [...], de Y._____, de A._____ et de A.N._____. Ces deux dernières ont déclaré que des nuisances sonores, quoique moins intenses, se faisaient toujours entendre. Selon A._____, le dernier tapage avait eu lieu le dimanche soir 20 mai 2018. Selon A.N._____, le dernier épisode en date avait eu lieu le mardi 22 mai 2018, aux alentours de 4 heures du matin, lorsqu'elle avait entendu des bruits dans la cage d'escaliers et avait alors imputé ces bruits à la demanderesse « parce qu'il n'y a personne d'autre qui se comporte comme ça », sans vérifier pour autant l'identité de l'auteur de ces nuisances sonores. A.N._____ a précisé qu'il y avait beaucoup moins de cris, de disputes et de violence, les nuisances actuelles correspondant plutôt à des bruits dans la salle de bains lorsque la demanderesse rentrait tard. Elle a également confirmé que la demanderesse tapait parfois contre le mur du salon et venait frapper ou sonner à sa porte sans raison. Le témoin B._____ a indiqué qu'il n'avait jamais vu la demanderesse toute nue dans l'immeuble ou faire du tapage en pleine nuit, qu'il habitait au deuxième étage et ignorait ce qui se passait au troisième ou au quatrième. A son audience du 21 juin 2018, le tribunal a procédé à l'audition de F._____ et de H._____ en qualité de témoins. La demanderesse a renoncé à être interrogée en qualité de partie. En droit : 1. 1.1 Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit

- 21 - fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (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 (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205). 1.2 En l'espèce, le montant du loyer est de 1'705 fr., acompte de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires inclus. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile par la locataire qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2019, 2e éd., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient

- 22 - être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées). 2.3 En l'espèce, l'appelante a produit quatre pièces à l'appui de son appel, à savoir sa requête en annulation du congé et en prolongation de bail du 14 juin 2017, le procès-verbal de l'audience du 24 mai 2018, le procès-verbal de l'audience du 21 juin 2018 et le jugement entrepris. Ces pièces sont recevables en tant qu'éléments des procédures opposant les parties. 3. 3.1 L'appelante, invoquant l'art. 271 al. 1 CO, soutient que le congé serait manifestement contraire à la bonne foi puisque la régie n'aurait pas procédé aux vérifications nécessaires des allégués de ses voisins. Aucune photographie, aucune mesure de bruit ne viendraient confirmer ces allégations, la régie s'étant contentée de se baser sur les allégations de fait de deux voisines de l'appelante pour résilier le contrat de bail. L'appelante reproche en outre à la régie de ne pas avoir tenu compte des dénonciations abusives à son endroit dans le contexte d'un conflit personnel avec A. _____, laquelle aurait eu une liaison avec l'ex- mari de l'appelante. Celle-ci se prévaut également de l'amélioration des relations entre les voisins notamment en raison de l'abandon des démarches auprès des autorités pénales. L'appelante allègue que ses voisines l'auraient mensongèrement qualifiée de toxicomane et d'alcoolique, et qu'elle aurait dû démontrer par analyses médicales qu'elle ne consommait ni drogues ni alcool ; malgré ce constat, la régie n'aurait opéré aucune vérification des dires de ces voisines. 3.2

- 23 - 3.2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 3.2.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : 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). 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). 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 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 : 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 (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). 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

- 24 - lacunaire ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). 3.2.3 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 de celui-ci au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Le congé sera considéré comme abusif que s'il existe une disproportion grossière entre les intérêts légitimes respectifs du bailleur et du locataire (ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine ; TF 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1 ; TF 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2 ; TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). 3.2.4 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; 129 III 18 consid. 2.6). On déduit

- 25 - également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; 126 III 315 consid. 4a). En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 ; 114 II 289 consid. 2a). En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d ; 127 III 248 consid. 3a ; 127 III 519 consid. 2a). Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de la répartition du fardeau ne se pose plus (ATF 129 III 271 consid. 2b/aa in fine) et devient sans objet (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa in fine ; 122 III 219 consid. 3c). Seul le moyen tiré d'une appréciation arbitraire des preuves est alors recevable (cf. ATF 127 III 519 consid. 2a ; 122 III 219 consid. 3c). 3.3 L'appelante s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves par le tribunal. Or celui-ci a examiné de manière circonstanciée l'ensemble des éléments de la cause. Il s'est ainsi penché non seulement sur les divers témoignages des habitants de l'immeuble – les doléances des époux A.N._____ et de A._____ étant étayés par des témoignages d'autres locataires ou voisins directs, à savoir I._____ et F._____, qui occupaient alors l'appartement au-dessous de celui de la demanderesse, et [...], locataire du rez-de-chaussée – mais aussi sur les rapports d'intervention de la police. Le tribunal a également tenu compte d'un bon nombre d'autres d'éléments, tels que l'état de l'appelante lors des interventions de la police et ses excuses présentées à ses voisins en raison des nuisances causées. Partant, le tribunal, qui avait forgé sa conviction au regard de ces éléments, pouvait se dispenser d'administrer d'autres preuves, ce d'autant plus que les photographies et les mesures de bruit seraient de toute manière des mesures inadéquates au

vu des circonstances de l'espèce, l'appelante contestant de surcroît l'origine même des nuisances qui lui étaient reprochées.

- 26 - Les témoignages rapportés par l'appelante en relation avec le grief de la violation de l'art. 257f al. 3 CO – soit : le témoin B. _____, qui a déclaré n'avoir jamais vu l'appelante faire du tapage nocturne en pleine nuit, A.N. _____ qui n'avait pas vérifié si les bruits qu'elle avait entendus dans la cage d'escaliers le 22 mai 2018 à 4 heures du matin étaient bien le fait de la demanderesse, A. _____ qui avait à l'inverse indiqué ne pas avoir entendu de bruit ce jour-là, et H. _____ qui a assuré n'avoir jamais vu l'appelante faire du tapage ou alcoolisée lors de leur cohabitation – n'infirmen pas les constatations relevées lors d'autres occasions par des témoins et confirmées par la police. Dans tous les cas, ces déclarations ne suffisent pas à remettre en cause l'appréciation effectuée par le tribunal, qui ne s'est pas fondé sur cet épisode du 22 mai 2018, du reste largement postérieur à la résiliation du bail, et a relativisé les H. _____ aux motifs que celui-ci n'avait vécu avec la demanderesse que quelques jours par semaine entre les mois de mars 2009 à janvier 2010, soit à une époque antérieure de plusieurs années à celles dont il est question ici, et que ses déclarations étaient infirmées par les autres éléments du dossier. Il y a lieu de confirmer l'appréciation du tribunal, qui ne prête pas le flanc à la critique. Dans la mesure où l'appelante se prévaut de l'amélioration de ses rapports avec ses voisins au motif qu'ils auraient abandonné leur démarches auprès des autorités pénales, cette affirmation, même à supposer avérée, est de toute manière contredite par la déclaration de l'appelante selon laquelle elle aurait fait l'objet de dénonciations abusives de la part de A. _____ dans le contexte d'un conflit personnel, qui n'est pas non plus établi, et par la déclaration de l'appelante selon laquelle ses voisines l'auraient mensongèrement qualifiée de toxicomane et d'alcoolique. Au surplus, en tant que l'appelante prétend avoir établi par des analyses médicales qu'elle ne consommait pas d'alcool, il y a lieu de renvoyer aux développements convaincants du jugement à cet égard, qui a notamment à juste titre écarté le certificat médical de la Dresse [...], a constaté que les rapports de laboratoire déterminants n'avaient pas été produits, qu'une période d'abstinence relevée sur la période d'avril 2014 à octobre 2014 n'était pas déterminante pour corroborer le comportement

- 27 - exemplaire de l'appelante et qu'une autre période, à compter de la mi- mars 2018, était très largement postérieure à la résiliation du bail. Partant, le grief de l'appelante, qui échoue à démontrer la violation de l'art. 271 al. 1 CO par le tribunal, doit être rejeté, l'appréciation des preuves effectuée par le tribunal ne pouvant qu'être confirmée au vu des circonstances de l'espèce. Cela est également valable s'agissant du grief de la violation de l'art. 257f al. 3 CO, l'appelante revenant dans ce contexte sur les questions de l'isolation phonique, des problèmes d'alcool et du certificat médical, examinées d'une manière circonstanciée par le tribunal et sur lesquelles il n'y a pas lieu de revenir. 4. 4.1 L'appelante invoque encore la violation de l'art. 272 CO. Elle allègue que la fin du bail aurait pour elle et son fils – en école obligatoire – des conséquences pénibles, sans que les intérêts du bailleur le justifient, que sa situation financière serait obérée et qu'au vu des poursuites dont elle ferait l'objet, elle ne trouverait pas un autre appartement en location, qu'elle vivrait avec son fils dans le même quartier depuis une dizaine d'années et qu'elle y serait bien intégrée, que les relations avec ses voisins ne posaient aucun problème avant l'arrivée de ses voisins les A.N. _____, que le bailleur n'avait pas allégué avoir besoin de l'appartement pour ses besoins personnels ou ceux de sa famille et que la situations sur le marché local du logement était tendue. 4.2 4.2.1 Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la

prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat

- 28 - aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Aux termes de l'art. 272a al. 1 let. b CO toutefois, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). En application de l'art. 273 al. 5 CO, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulation du congé, elle doit examiner 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 donc 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 ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 2762 p. 406). 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 le locataire ait été invité en première instance à établir les conséquences pénibles (CACI 7 janvier 2013/1). Pour statuer sur la prolongation du bail, il convient de procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur à résilier le bail et celui du locataire à rester dans les locaux (TF 4A_18/2016 précité consid. 3.2 ; TF 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). 4.2.2 A l'instar du tribunal, les manquements reprochés à l'appelante doivent être qualifiés de graves, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'accorder une prolongation de bail, en application de l'art. 272a al. 1 let. b, en lien avec l'art. 257f al. 3 CO. Aussi, point n'est besoin d'examiner plus avant les arguments de l'appelante à l'appui de sa demande de prolongation de bail. Au surplus, l'intérêt du bailleur l'emporte de toute manière sur celui de l'appelante en l'espèce, compte tenu des égards dus aux autres habitants concernés de l'immeuble.

- 29 - 5. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé. L'appelante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or sa cause était dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC). Il ne sera toutefois pas prélevé de frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; BLV 270.11.5]). Aussi, la requête d'assistance judiciaire, en tant qu'elle n'est pas sans objet, doit être rejetée. L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. La requête d'assistance judiciaire est rejetée en tant qu'elle n'est pas sans objet. IV. Il n'est pas perçu de frais judiciaires de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 30 - Du Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 5 mars 2019, est notifié en expédition complète à : - Me Florence Aebi (pour A.J. _____), - Me Cléa Bouchat (pour V. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal des baux. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation

ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Le greffier :

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