

# **VD\_GERICHTE XC20.036080 vom 17. Oktober 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XC20.036080](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC20.036080)

FR: VD\_GERICHTE XC20.036080 du 17 octobre 2022

IT: VD\_GERICHTE XC20.036080 del 17 ottobre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les 29 et 30 avril 2012, l'appelante, en qualité de bailleresse, a conclu avec les intimés, en qualité de locataires, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces en duplex dans les combles de

- 4 - l'immeuble sis [...], comprenant deux chambres à coucher, un séjour avec cuisine agencée, une mezzanine habitable, deux salles d'eau, un accès par escalier privatif et ascenseur, un balcon avec vue sur le lac, ainsi qu'une cave et une place de parc extérieure. D'une durée initiale allant du 1er juillet 2012 au 1er juillet 2013, le bail prévoit un renouvellement d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel brut a été fixé à 2'500 francs. L'objet loué disposant de son propre chauffage, les charges sont assumées directement par les intimés. En outre, aucun service de conciergerie n'est fourni pour le nettoyage des communs de l'immeuble.

#### **E. 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 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).

- 28 - 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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le montant du loyer est de 2'500 fr., frais accessoires non compris. 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 bailleresse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable sous cet angle. 2.

### **E. 2**

L'appartement loué par les intimés, qui constitue leur logement de famille avec leur fille née en 2015, se situe dans un immeuble composé de trois appartements et d'un studio. La famille P.\_\_\_\_\_ occupe l'appartement du rez-de-chaussée depuis le 15 août 2005. La famille A.H.\_\_\_\_\_ loge au premier étage de l'immeuble litigieux depuis le 1er octobre 2005. Depuis cette date jusqu'à la fin de l'année 2019, le studio situé au rez inférieur était

occupé par feu F.\_\_\_\_\_. Le carnotzet, qui se trouve également au rez inférieur, est mis à disposition de tous les locataires de l'immeuble à titre gratuit et à bien plaisir. Le logement occupé par la famille P.\_\_\_\_\_ jouit d'une entrée propre sur le devant du bâtiment. Celui de la famille A.H.\_\_\_\_\_ également, après une montée d'escaliers, et le studio a un accès indépendant à l'arrière de l'immeuble. En outre, une porte sur le devant de l'immeuble donne sur un petit hall où se trouve un ascenseur qui permet d'accéder aux deux appartements situés aux étages supérieurs, de même qu'à l'étage inférieur au carnotzet et aux caves des familles P.\_\_\_\_\_ et A.H.\_\_\_\_\_. La cave des intimes se situe dans une pièce fermée par une porte de garage située sous le studio et sa terrasse. Une cour se situe devant l'immeuble litigieux, à cheval sur deux parcelles, à savoir celle de l'appelante et celle de N.\_\_\_\_\_. Ces derniers ont conclu le 18 février 2004 une convention dont le chiffre 1

- 5 - stipule que cette place est grevée d'une interdiction réciproque de stationner tous véhicules, exception faite pour un bref arrêt à des fins de déchargement. La porte d'entrée de l'appartement de la famille P.\_\_\_\_\_ ainsi que la fenêtre de leur chambre à coucher sont à proximité immédiate de cette place. Lorsque celles-ci sont ouvertes et qu'un véhicule se parque en marche arrière sur cette place, les gaz d'échappement pénètrent dans leur logement.

### **E. 2.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D\_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

- 29 -

### **E. 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 être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance. La diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A\_334/2012 du

### **E. 2.3**

En l'espèce, les intimés remettent en cause la recevabilité de l'appel, sous l'angle des conclusions prises. Ils relèvent que la conclusion I porte sur la validité de la résiliation de bail relative à l'appartement de quatre pièces en duplex dans les combles de l'immeuble sis [...], ainsi que ses dépendances, ce dernier ajout étant irrecevable du fait qu'il n'était pas mentionné dans les conclusions reconventionnelles du 17 décembre 2020. Si effectivement ces conclusions avaient trait à l'appartement de quatre pièces en duplex dans les combles de l'immeuble précité, il ne fait nul doute que le litige portait sur l'ensemble de la location, définie

- 30 - sous consid. 1 du jugement entrepris. D'ailleurs, les premiers juges ne s'y sont pas trompés puisqu'ils ont annulé la résiliation de bail relative à l'appartement de quatre pièces en duplex ainsi qu'à ses dépendances. L'argument des intimés confine à la témérité. Quant à la durée de l'unique prolongation requise en appel, de 3 ans, alors qu'elle était de deux ans en première instance, elle ne saurait être déterminante, dès lors que cette question doit être revue d'office par les magistrats de deuxième instance. En effet, en application de l'art. 273 al. 5 CO, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulation de 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 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/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5e édition 2016, n. 2277 p. 309). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 6 septembre 2013/458 consid. 3.4 et les réf. cit.). 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 les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 consid. 5).

#### **E. 2.4**

Partant, l'appel est recevable et il en va de même des conclusions prises par l'appelante en deuxième instance. 3.

- 31 -

#### **E. 3**

Dans un courriel adressé le 3 décembre 2014 à l'appelante, l'intimé a requis l'installation d'armoires dans le hall d'entrée, aux frais des locataires de l'immeuble litigieux, pour que ces derniers puissent y entreposer des effets personnels. A l'appui de cette demande, il a expliqué que les caves étaient humides et qu'elles ne permettaient dès lors pas d'y entreposer des vêtements en raison des risques de moisissure. Par courriel du 4 décembre 2014, l'appelante a répondu à l'intimé qu'elle ne pouvait pas prendre en considération sa demande car il s'agirait d'une extension de son logement. Elle a ajouté qu'une cave n'était jamais sèche, excepté dans un immeuble neuf, ce qu'il savait au moment de son emménagement.

#### **E. 3.1**

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie

est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les réf. cit.). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

### **E. 3.2**

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). 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 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit – soit 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 – justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un

- 32 - motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les réf. cit.). 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, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pp. 962-963). 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 (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). En particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas contestable (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les réf. cit.). Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1) ; à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine ; TF 4A\_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1 ; TF 4A\_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et la réf. cit.) En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (TF 4A\_143/2021 du 31 août 2021 consid. 7.2). Il a été jugé que le congé donné pour mettre fin à des querelles incessantes entre des locataires de l'immeuble ou en raison d'une violation persistante du devoir de diligence du locataire qui a

entreposé des meubles sur le palier ne saurait être jugée contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.4 ; TF 4A\_253/2018 du 5 novembre 2018 consid. 7).

- 33 - 4.

#### **E. 4**

Le 7 février 2017, P.\_\_\_\_\_ a adressé le courriel suivant à ses voisins : « Chers voisins, Quelques petites choses que nous souhaiterions partager avec vous concernant notre grande maison. Certaines remarques sont de [...] [réd. : l'épouse de P.\_\_\_\_\_] et moi et certaines d'autres locataires. Comme vous le savez, nos propriétaires n'ont pas prévu de service de conciergerie pour nos communs et selon eux, c'est à nous locataires de s'arranger pour entretenir ceux-ci. Bien entendu tout le monde à sa propre sensibilité par rapport à la propreté et au fait que certains utilisent certaines zones pour le stockage et d'autres pas, etc... Le fait est, que nos communs ne sont pas propres (de notre point de vue en

- 6 - tout cas) et ce serait bien que nous trouvions une solution en commun pour remédier à cette situation. Voici quelques propositions : 1) on organise un tournus avec une feuille « mémoire » à viser scotchée dans l'ascenseur : NETTOYAGE DES COMMUNS P.\_\_\_\_\_ mi-février L.\_\_\_\_\_ mi-mars F.\_\_\_\_\_ mi-avril A.H.\_\_\_\_\_ mi-mai 2) on fait une caisse commune pour intervention d'une personne qui nettoie une fois toute les 3-4 semaines par exemple. 3) vous trouvez que les communs sont très bien comme cela et que vous pouvez vous satisfaire de l'état actuel (à savoir quand même que l'ascenseur a été nettoyé vendredi passé et donc ne reflète pas la réalité mais une visite du hall d'entrée est assez parlant [sic]. 4) on balance la patate chaude à Madame A.K.\_\_\_\_\_ et on verra... Merci également de penser au container à poubelles de temps en temps ce serait sympa. La place de déchargement devant notre porte d'entrée et [sic] moins squattée semble-t-il, un grand merci à tous ceux qui ont placé des petits mots sur les pare-brise cela a fait son effet. Nous souhaiterions quand même que le parcage se fasse en marche arrière le plus souvent possible, car pour nous qui habitons de plein pied ce n'est pas agréable. De plus quand nous avons signé notre bail, le parcage en avant était une promesse et condition de bail de Madame A.K.\_\_\_\_\_ (voir son dernier email). [...] » Le même jour, F.\_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit : « [...] Pour te répondre je suis tout à fait d'accord de faire mon tour mensuel d'entretiens des locaux communs ou de participer à une caisse commune pour le nettoyage, je me rallie à la majorité. Il serait nécessaire d'organiser une rencontre avec Mme A.K.\_\_\_\_\_, afin de poser sur la table, certains problèmes concernant la maison, par ex. : écoulements, la mousse devant l'entrée [...], c'est glissant, et chez moi, les nids d'hirondelle, la barre de soutien de la glycine, etc. [...] » Quant à l'épouse de A.H.\_\_\_\_\_, elle a écrit le courriel suivant, le 8 février 2017 : « [...] Pour les communs, et bien que nous n'utilisions que rarement les entrées communes de la maison, nous sommes plutôt partant pour la solution tournus de nettoyage... Pour le parcage, petite précision, quand tu mentionne [sic] 'parcage en marche arrière' tu entends par là un parcage avec pot d'échappement coté

- 7 - [sic] rue et non coté 'vos fenêtres' n'est-ce pas !? Si je pouvais aussi ajouter quelque chose... pour le container. ça serait sympa de regarder de temps en temps à le nettoyer... surtout en été... Je sais que certains d'entre nous s'y sont déjà collés donc peut-être à ajouter à la liste du nettoyage des communs ! Dernière remarque pour le jardin comme je fais une pause forcée d'une année et que du coup j'ai un peu de temps, on aimerait replanter

une ligne ou deux de légumes au jardin. Il faudrait qu'on se voie pour décider quelle portion je reprends à moins que j'y aille et que je prenne possession de ce qui me conviens comme ça s'est toujours fait jusqu'à maintenant ! [...] » Le même jour, l'intimé a répondu les éléments suivants à l'épouse de A.H. \_\_\_\_\_, s'agissant du jardin : « Pour le jardin, on a planté le printemps dernier du gazon comme tu l'as vu pour pouvoir aller avec [...] (elle adore d'ailleurs). C'est pour cela qu'on a déplacé la zone potager devant le couvert tout en maintenant une ligne pour les tomates côté Nord-Est. Pas de souci pour créer un nouveau plan potager devant le couvert et utiliser la fin de ligne pour les tomates (on utilise uniquement la zone avant le cassis avec 4 plants de tomates). [...], veux-tu toujours déplacer le cassis dans votre nouveau jardin ? On te propose de se voir une fois au jardin pour en discuter. Fais-nous signe quand tu as un moment propice [...]. »

#### **E. 4.1**

L'appelante revient sur un certain nombre de faits et reproche tout d'abord aux premiers juges de n'avoir fait que résumer le courriel du 6 juillet 2019 de P. \_\_\_\_\_. L'état de fait a été complété par la teneur dudit courriel et par les précisions apportées à son sujet par son auteur personnellement lors de son témoignage en audience.

#### **E. 4.2**

La question de la médiation est importante, puisqu'elle fonde l'attitude contradictoire contraire à la bonne foi de la bailleresse retenue par les premiers juges. Il a été posé à ce sujet que la bailleresse a initié un processus de médiation pour ensuite y mettre un terme. L'appelante revient sur cette question et demande qu'un extrait du courriel du 22 juillet 2019 et l'entier du courriel du 12 août 2019 du médiateur A. \_\_\_\_\_ soient reproduits. L'état de fait a été complété en conséquence. Les photos produites en première instance, datées du 2 octobre 2019, du 15 novembre 2019 et du 1er janvier 2020, ainsi que celles référencées sous pièce 126 ont également été intégrées à l'état de fait qui précède. L'appelante revient en outre sur la chronologie des faits, en rappelant, respectivement précisant, plusieurs dates : la séance de médiation a eu lieu le 24 juin 2019, l'armoire litigieuse a été évacuée en décembre 2019 et des objets dans les parties communes de l'immeuble étaient toujours entreposés le 1er janvier 2020. Il en sera question ci-après. 5. En premier lieu, il convient de ne pas perdre de vue qu'il s'agit d'un congé ordinaire notifié pour l'échéance contractuelle et respectant le délai de résiliation prévu par le contrat.

- 34 - Ensuite, en accord avec ce que souligne l'appelante, on ne saurait dire que c'est la bailleresse qui a mis un terme au processus de médiation après l'avoir initié. Bien plus, il ressort des courriels mis en exergue par l'appelante que le médiateur a dû mettre un terme à la médiation du fait de l'absence d'accord des participants sur l'organisation d'une séance supplémentaire à celle qui a eu lieu le 24 juin 2019. Bien que jugée nécessaire par le médiateur, une nouvelle séance de médiation ne s'est pas tenue en raison du refus de la plupart des personnes concernées et invitées à y participer. Il peut même être déduit de la procédure de médiation entamée que la bailleresse n'a pas agi sur un coup de tête mais a au contraire cherché à trouver des solutions, démarche qui s'est toutefois soldée par un relatif échec. On ne saurait donc constater que le motif du congé est purement chicanier. Au contraire, il ressort du dossier que les difficultés sont présentes depuis un certain temps, qu'elles ont perduré au-delà du 24 juin 2019 et que c'est bien cette situation qui a amené à la résiliation litigieuse. On ne saurait soutenir, compte tenu du contexte, que la résiliation n'est qu'un prétexte, a fortiori vu la taille réduite de l'immeuble et de l'affectation

communautaire de nombre de ses parties communes, ce qui rend la cohabitation d'autant plus difficile en cas de conflit. La situation litigieuse s'inscrit dans le cadre de la jurisprudence citée plus haut, qui a admis la violation persistante du devoir de diligence du locataire pour entreposage de meubles sur le palier de l'immeuble, étant observé que, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, le comportement stigmatisé des locataires intimés a perduré au-delà du 24 juin 2019, puisqu'il avait encore lieu à tout le moins en décembre 2019 – mois durant lequel l'évacuation de l'armoire a finalement eu lieu –, soit peu avant la résiliation du bail. La teneur du courrier des intimés du 14 octobre 2019 laisse par ailleurs entrevoir une imperméabilité des intimés face à la situation et aux griefs qui leur sont formulés. Les questions liées aux objets photographiés en janvier 2020

- 35 - dans les couloirs de l'immeuble, sur lesquels revient l'appelante et qui n'ont fait l'objet d'aucun allégué, peuvent demeurer en l'état, ce d'autant plus que les intimés ont eux-mêmes allégué qu'ils continuaient d'entreposer une trottinette et un vélo d'enfant dans le hall d'entrée. Le congé ne consacre en définitive aucune disproportion grossière des intérêts en présence dans le contexte qui est celui de l'immeuble abritant l'objet du bail. Il ne s'agit pas davantage d'un congé bagatelle donné pour un manquement isolé. Et, comme déjà mentionné, la bailleresse a pris au sérieux cette situation conflictuelle en ayant essayé d'y remédier mais sans succès, ce qui a conduit à sa volonté finale de mettre un terme au contrat. Enfin, l'attitude contradictoire telle que retenue par les premiers juges ne peut pas être validée, au motif que ce n'est pas la bailleresse qui a mis fin au processus de médiation, contrairement à ce qui a été retenu en première instance. On ne saurait encore soutenir que l'appelante a toléré le comportement des locataires et qu'elle ne saurait prendre appui sur cette situation pour motiver la résiliation. La résiliation du bail des intimés est valable et, partant, le grief de l'appelante est fondé. 6. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'examiner la question de la prolongation du bail.

## **E. 5**

Par courriel du 10 janvier 2019, l'appelante a demandé à tous les locataires de l'immeuble litigieux d'enlever les objets leur appartenant et se trouvant dans les espaces communs, en particulier une armoire posée sur des supports à roulettes (réd. : propriété des intimés) s'y trouvant déjà au printemps 2018. Elle a ajouté avoir constaté que l'entrée n'était pas entretenue et leur a demandé ce qu'il en était de la rotation entre les locataires quant au nettoyage du hall, en précisant que si un service de conciergerie était souhaité, les frais y relatifs leur seraient facturés. L'intimé lui a répondu par courriel du même jour. Il lui a indiqué que l'armoire se trouvait toujours dans une « situation transitoire » au motif que le local où elle devait trouver refuge avec les affaires de son père n'avait pas encore pu être mis en place et que ses voisins avaient été avertis de cela. Il a renouvelé sa proposition faite dans son courriel du

- 8 - 3 décembre 2014, à savoir l'installation d'armoires pour les locataires dans le hall d'entrée. S'agissant du nettoyage, il a mentionné ce qui suit : « [...] Quant au nettoyage des communs, nous avons tout essayé, mais rien ne fonctionne dans la durée. Les P. \_\_\_\_\_ font pas mal de chose, notamment le container à poubelle, que nous gérons également de temps à autre. De notre côté, nous faisons les feuilles devant le garage et parfois devant l'entrée d'F. \_\_\_\_\_. Nous nettoyons aussi les grilles et l'écoulement d'eau devant le garage afin d'éviter qu'il ne se bouche. Enfin, nous nous chargeons de l'adoucisseur. Les A.H. \_\_\_\_\_ ne font pas grand- chose. J'aurai peut-être une solution pour le nettoyage du hall, mais je suggère que nous en discussions de vive voix. [...] » Par courriel du 14 janvier

2019, A.H.\_\_\_\_\_ et son épouse ont répondu à l'appelante qu'ils avaient effectivement rencontré quelques « soucis d'entente » s'agissant de l'entretien et surtout de l'occupation des divers espaces communs. Ils ont précisé ce qui suit : « [...] L'organisation du nettoyage du hall d'entrée et de l'ascenseur a cessé, car encombré d'objets divers et d'armoire de rangement qui compliquent le nettoyage et qui de plus de nous appartiennent pas. Nous avons demandé à ce que ces objets soient déplacés en d'autres lieux pour mieux organiser le nettoyage, sans succès... [...] » Entendu comme témoin, A.H.\_\_\_\_\_ a précisé que les reproches formulés dans ce courriel concernaient les agissements des intimés. Dans un courriel du 15 janvier 2019, P.\_\_\_\_\_ a répondu à l'appelante et lui a exposé les griefs suivants quant au comportement des intimés au sein de l'immeuble litigieux : « [...] nous ne possédons aucun meuble, ni autre objet dans les communs. Concernant le nettoyage, nous avons durant plus d'une décennie entretenu votre bien comme si c'était le nôtre et cela sans soucis avec les autres locataires. Pour nous, le local commun au rez est encombré maintenant depuis plus d'une année avec armoire, matériel de plage, trottinette, poussette, cartons etc.... comme si c'était un pièce supplémentaire dont la surface aurait été louée... A notre connaissance personne ne fait le ménage chez ces [sic] voisins et donc nous n'acceptons pas de nettoyer ce local tant qu'il sera encombré et utilisé comme remise par nos voisins. Depuis l'occupation de ce local par la famille L.\_\_\_\_\_, nous devons subir des aller et retour d'ascenseur très tard le soir alors que nous devrions pouvoir jouir aussi de la tranquillité.

- 9 - De plus nous vous rappelons que malgré notre demande répétée, Monsieur et Madame sont les seuls locataires qui continuent à stationner leur véhicule en marche arrière. (nous n'avons pas de volet et la pièce donnant sur cette place de déchargement est notre chambre à coucher, nous ne pouvons jamais laisser la fenêtre en imposte car ils risquent à tout moment de venir stationner en arrière ce qui est inadmissible) Il est très important que nous puissions conservé [sic] cette place de déchargement et chargement comme discuté ensemble mais les gens doivent respecter les règles et se parquer en avant. [...] » Lors de son audition, P.\_\_\_\_\_ a confirmé que son courriel précité visait les intimés. Par courriel du 28 janvier 2019, l'appelante a répondu ce qui suit aux intimés : « Nous avons pris connaissance avec intérêt de votre avis sur l'état des locaux communs de l'immeuble. Votre armoire est en situation transitoire depuis longtemps, j'espère que ce cas sera réglé prochainement, nous pourrons dès lors organiser une synergie pour le nettoyage des lieux. L'installation d'armoires dans l'entrée a suscité une discussion en famille, elle a été jugée inadaptée, donc refusée. Lorsque vous avez loué l'appartement, vous avez fait un état des lieux très minutieux, vous saviez que les caves n'étaient pas chauffées, donc humides, ce qui est connu dans les vieilles maisons. Il est concevable que vous vous sentiez à l'étroit depuis la naissance de votre fille, mais vous ne pouvez agrandir votre logis en occupant des espaces hors de votre location, la seule option, envisager de trouver un appartement plus grand, mieux adapté à votre situation familiale. Dans les doléances, reste l'encombrement du couloir de votre cave. Madame F.\_\_\_\_\_, handicapée, se voit contrainte de sortir une poussette (est-elle encore utilisée ?) et un tricycle qui devrait être rangé dans votre local ou celui réservé aux vélos pour accéder à sa cave... vous-même ne l'admettriez pas. De même le problème de parcage sur la place, une convention me lie à Monsieur N.\_\_\_\_\_, cette place est réservée pour déposer les bagages et non pour un stationnement prolongé. Et en outre vous êtes tenu de parquer en avant et ne pas projeter des gaz d'échappement chez les locataires du rez. J'espère que vous pourrez régler les problèmes évoqués et garder une bonne ambiance dans la maison. [...] »

## **E. 6**

Par courrier du 29 mars 2019, l'appelante a exposé à son assurance de protection juridique les problématiques qu'elle rencontrait avec les intimés et lui a demandé quelles étaient les solutions envisageables, notamment s'il était possible de résilier leur bail. Ces problématiques étaient en substance les suivantes : envahissement du hall d'entrée et d'autres locaux communs par des objets appartenant aux intimés (jouets, trottinette, tricycle, poussettes, vélos, cartons de bouteille, matériel de bricolage, armoire, emballages), saleté du hall d'entrée, travaux bruyants faits par l'intimé devant sa cave ou dans son appartement, utilisation régulière par l'intimé de la place de décharge comme place de stationnement pour son véhicule, au demeurant parqué en marche arrière.

### **E. 6.1**

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'al. 2 de cette disposition précise que dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin

- 36 - que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; TF 4A\_281/2008 du 12 septembre 2008 ; Lachat, op. cit., p. 1000). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 consid. 3b). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4). La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.167/2004 du 3 août 2004 consid. 3.1). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation

- 37 - (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A\_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge de fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A\_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 ; TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, publié in SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 ; TF 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, publié in SJ 2012 I 473). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A\_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A\_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première

- 38 - prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_411/2017 du

## **E. 6.2**

Aucun intérêt prépondérant de la bailleresse n'impose une fin rapide au contrat, la situation perdurant depuis un certain temps. En effet, si les autres locataires se sont plaints à de multiples reprises de l'attitude des intimés, ils ne menacent à ce jour plus de partir ou de requérir une baisse de loyer. Il y a toutefois lieu de tenir compte du fait que la cohabitation dans ce petit immeuble aux nombreuses parties communes partagées peut être particulièrement pénible en cas de conflit. Les intimés ont démontré qu'ils faisaient peu de cas des doléances de leurs voisins ou de leur bailleresse et persistaient à adopter les comportements qui leur étaient reprochés. D'ailleurs, malgré la résiliation de leur bail pour ce motif notamment, ils continuent à entreposer des objets dans le hall d'entrée de l'immeuble et ne semblent pas disposés à remettre en question leur appréciation de la situation. De plus, les intimés évoquent leur situation familiale et l'organisation mise en place à [...] en lien avec la garde de leur fille, sans

- 39 - pour autant se prévaloir de difficultés concrètes qu'ils pourraient rencontrer pour se reloger. Ils se prévalent en effet, de manière générale, du fait que le marché locatif se serait durci, que les loyers auraient augmenté et qu'ils n'auraient pas constaté la disponibilité d'un

bien équivalent, malgré leurs recherches. Ils n'établissent toutefois pas qu'en déployant les efforts nécessaires aucune solution de remplacement ne pourrait être trouvée. Au contraire, tout porte à croire que les intimés ne devraient pas rencontrer d'obstacle particulier pour se procurer un nouveau lieu de vie. Non seulement, ils exercent tous deux une activité professionnelle – l'intimé étant quant à lui avocat – et disposent ainsi d'une situation financière favorable, mais ils se prévalent également en procédure de leur excellente intégration sociale dans la région, de sorte qu'il n'y a aucune raison de douter qu'il leur sera aisé de se reloger de manière appropriée. Dans ces conditions, il se justifie d'accorder aux intimés une unique prolongation de bail d'une durée de trois ans, à savoir jusqu'au 1er juillet 2023. Il y a également lieu de donner suite aux mesures d'exécution forcée directe (art. 236 al. 3 et 337 CPC) requises par l'appelante et de les ordonner. 7.

## **E. 7**

Le 29 avril 2019, l'appelante a adressé un courrier à chaque locataire de l'immeuble litigieux, dont les intimés, pour leur faire part du désordre qu'elle avait constaté dans les locaux communs lors de son passage le 26 avril 2019 – notamment divers objets empilés – et leur a imparti un délai à fin mai 2019 pour y remédier. Elle leur a en outre rappelé que la place devant l'entrée du bâtiment était réservée à la dépose ou au chargement de matériel, sans reculer et envoyer les gaz d'échappement contre les portes.

### **E. 7.1**

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé dans le sens de ce qui précède. L'appelante obtient ainsi entièrement gain de cause tant sur la validité de la résiliation que sur la durée de la prolongation. Cependant, dans la mesure où le jugement de première instance a été rendu sans frais judiciaires, ni dépens, il n'y a pas lieu d'y revenir à ce stade.

- 40 -

### **E. 7.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Ces derniers verseront, solidairement entre eux, à l'appelante la somme de 5'000 fr. (art. 106 al. 1 et 3 CPC, art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance, soit un montant total de 6'900 fr. (1'900 + 5'000) à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

## **E. 8**

Une médiation a été initiée par l'appelante et une séance a eu lieu le 24 juin 2019. Cette dernière, son époux B.K.\_\_\_\_\_, les médiateurs A.\_\_\_\_\_ et [...], l'intimé, P.\_\_\_\_\_ et feu F.\_\_\_\_\_ étaient présents. A.H.\_\_\_\_\_ et son épouse n'ont quant à eux pas souhaité y participer. Le compte rendu établi par les médiateurs stipule ce qui suit : « Les sujets suivants ont été traités : 1. Place de dépose/décharge devant l'immeuble Il est convenu que Mme A.K.\_\_\_\_\_ prenne contact avec le propriétaire voisin (qui détient 1/3 de la place et avec lequel une convention sur l'usage de cet espace comme zone de dépose/décharge avait été signé par le passé) afin d'envisager des travaux et le partage de leur coût pour atténuer la pente reliant cet espace à la route. Cela permettrait à tous les véhicules de se garer à l'avant (ce qui est actuellement impossible pour les véhicules bas en

raison de la pente et qui produit des nuisances, notamment de gaz d'échappement).

- 11 - De plus, il est convenu que Mme A.K. \_\_\_\_\_ apposera une plaque visible et esthétique pour indiquer qu'il s'agit d'une place de dépose uniquement, exclusivement réservée aux habitants de [...]. M. P. \_\_\_\_\_ se charge de donner le nom de fournisseurs pour la signalétique. 2. Place de stationnement de Mme F. \_\_\_\_\_ et M. P. \_\_\_\_\_ Il est convenu que Mme A.K. \_\_\_\_\_ installe sur les places de stationnement de Mme F. \_\_\_\_\_ et M. P. \_\_\_\_\_ une barrière rabattable pour empêcher le parking sauvage et qu'un double de la clé soit remis au vigneron. M. P. \_\_\_\_\_ se charge de donner le nom de fournisseurs pour la barrière. 3. Règlement de maison Il est convenu que tous les locataires se rencontreront pour poser quelques règles communes de la maison (prévoyant notamment une rencontre annuelle avec la propriétaire). Ce projet sera ensuite soumis pour approbation/commentaire/complément à Mme A.K. \_\_\_\_\_. La version finale sera ensuite mise en forme par M. L. \_\_\_\_\_ (qui s'est proposé de le faire) et joint aux contrats de bail et/ou à afficher dans l'espace commun. 4. Espaces communs Il est convenu que les espaces communs soient vidés, de manière générale, des biens et affaires personnelles des locataires (et de la propriétaire pour ce qui concerne des objets personnels qui ne serviraient pas aux espaces communs). Il est également convenu que le local à vélo soit exclusivement destiné aux vélos (et autres objets à roues) et vidés de tous meubles et autres objets l'encombrant. » Par courriel du 25 juin 2019, A. \_\_\_\_\_ a transmis copie dudit compte rendu aux participants de la séance de médiation pour commentaires et/ou propositions de corrections éventuelles. Il a à nouveau interpellé les participants en ce sens en date du 3 juillet 2019. Par courriel du 6 juillet 2019, P. \_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit à l'appelante : « Madame, Voici un exemple de panneau de signalisation que vous pouvez observer é [sic] la gare de [...] pour les villas qui se trouve [sic] à côté.

- 12 - Voici encore ce matin ce que nous devons subir : Comme nous l'avons exprimé [sic] lors de la dernière séance, nous avons été déjà bien trop patient [sic]. Madame A.K. \_\_\_\_\_ nous comprenons que l'investissement pour refaire l'enrobé n'est pas un petit investissement. Nous vous rappelons que ceci n'est que pour un seul locataire car tous les autres n'ont aucune peine à se stationner en avant. Pouvons nous [sic] mettre en place un grand bac à fleurs à 1.20 de la façade afin de les empêcher de bientôt se parquer dans notre appartement ? Mes beaux-parents vont venir nous trouver dans 10 jours, ils sont âgés et j'aimerais [sic] qu'ils puissent dormir correctement et laisser la fenêtre en imposte. Merci de nous aider à trouver une solution provisoire dans le courant de la semaine prochaine. Une interdiction simple au locataire récalcitrant devrait aussi pouvoir être mise [sic] en place. [...] » Lors de son audition, P. \_\_\_\_\_ a confirmé que son courriel précité visait les intimés. Le 7 juillet 2019, l'appelante a répondu ce qui suit à A. \_\_\_\_\_ :

- 13 - « [...] Sans le report de date pour la séance de méditation [sic], certaines choses seraient réglées [sic], malheureusement le début des vacances n'arrange pas les choses. Nous avons contacté une personne recommandée par M. P. \_\_\_\_\_. Ce représentant pour barrières rabattables se fait désirer et je refuse de passer commande sans obtenir un devis. Les communs seront vidés lorsque mon gendre sera disponible, mais comme M. L. \_\_\_\_\_ a laissé son armoire plus d'un an, je peux me permettre de retarder de quelques semaines, je l'avais signalé en votre présence. Le panneau pour le stationnement est soit inesthétique ou peu visible, la solution sera peut-être quelque chose de provisoire. M. N. \_\_\_\_\_ ne m'a pas encore contacté, il est probablement très pris par la Fête des Vignerons. La place de dépose ne peut pas être transformée d'un coup de baguette magique

et la façon de procéder [sic] sera lié [sic] au coût. Je signale que jusqu'à ce jour, les locataires n'ont jamais signalé la difficulté d'y accéder, ce n'est qu'à l'arrivée de M. L. \_\_\_\_\_ que les difficultés sont apparues. Je constate que la séance de médiation [sic] n'est pas un succès vu le climat d'intolérance qui se découle [sic], et c'est M. L. \_\_\_\_\_ qui a animé le débat, j'espérais plus de votre part. » Le 9 juillet 2019, A. \_\_\_\_\_ a adressé le courriel suivant aux personnes qui avaient participé à la séance de médiation : « Je comprends de l'absence de réponse à mon compte-rendu en lien avec le retour téléphonique de Mme A.K. \_\_\_\_\_ de ce jour que la situation est loin d'être réglée, bien au contraire. Afin d'éviter tout escalade qui pourrait être préjudiciable à toutes et tous, je vous propose de nous revoir fin août (ou plus tôt) pour une nouvelle séance afin de faire le point de la situation et de lever les obstacles en vue d'arriver à une solution mutuellement satisfaisante. Vous me confirmerez, le cas, échéant, vos disponibilités durant les deux dernières semaines d'août ce dont je vous remercie par avance. » Par courriel adressé le 16 juillet 2019 à A. \_\_\_\_\_ et en copie aux autres participants, l'intimé a invoqué les éléments suivants : « Cher Monsieur et cher Confrère, De notre côté, nous sommes disposé [sic] à une seconde séance de médiation si cela devait s'avérer nécessaire, mais après la fin de la Fête des vigneron (mi-août) vu que ma compagne y participe. Cela étant, je relève ce qui suit sur la situation actuelle : 1. Compte-rendu

- 14 - Bien que succinct, votre compte-rendu résume nos discussions de la séance de médiation. Je le compléterai en précisant le délai dans lequel les deux meubles qui nous concernent (armoire dans le hall et petit meuble dans le carnotzet) seraient enlevés, soit d'ici à la fin du mois d'août. J'avais indiqué qu'en raison du décès de mon papa, je ne pouvais y procéder dans l'immédiat. Je dois en effet trouver d'autres solutions pour stocker ces meubles (l'un d'eux était à lui) et qu'en l'état je dois vider son appartement ce qui m'occupe passablement. 2. Place de dépose Un poteau rétractable a été posé ce qui ne correspond pas à ce qui a été convenu. Nous en avons été averti [sic] par e-mail la veille de sa pose sans autre discussion. S'agit-il d'une situation provisoire ? Au demeurant, ce poteau ne supprime pas la problématique du parcage en marche arrière pour bon nombre de véhicule lorsqu'on le baisse. La seule solution reste celle qui a été convenue en médiation, soit la réfection de la place de dépose avec un adoucissement de la pente permettant le parcage en marche avant de tout véhicule. M. N. \_\_\_\_\_ m'a incidemment confirmé son intention de participer à une telle réfection. Il semble que les conditions pour cette opération soient réunies. Vu que son accomplissement prendra un peu de temps, nous ne voyons pas d'inconvénient au maintien provisoire du poteau rétractable afin de garantir à la famille P. \_\_\_\_\_ le minimum d'immissions dues au gaz d'échappement et sonores. Nous avons trouvé entre nous une solution viable pour la gestion de la clef. Il convient toutefois que l'adoucissement de la pente de cette place de dépose intervienne dans un délai raisonnable. Si ce qui suit peut être confirmé, si possible avec un calendrier des opérations, une nouvelle séance de médiation ne nous apparaît pas nécessaire. 3. Local à vélo et garage/cave M. et Mme A.K. \_\_\_\_\_ ont enlevé les biens qui les concernaient dans le local à vélo et dans le garage/cave et nous les en remercions. Ils peuvent dorénavant déposer les sacs de sel pour l'adoucisseur dans la première alcôve du garage qui est plus accessible pour eux. Je continuerai à me charger du remplissage du réservoir de l'adoucisseur. En l'état, le stock de sel est encore suffisant. [...] » Par courriel du 22 juillet 2019, A. \_\_\_\_\_ a notamment répondu comme il suit aux intéressés : « Pour faire suite aux réactions écrites et téléphoniques reçues par certains d'entre vous, suite au projet de compte rendu de la séance du 24 juin, et pour faire suite à mon courriel du 9 juillet, il me semble des plus opportuns

[sic] d'organiser une nouvelle réunion afin d'assurer le suivi de la précédente. Ceci afin de permettre de clarifier certains points et de garantir que toutes les parties prenantes à la médiation ont été suffisamment entendues dans leurs besoins, en particulier, dans le but de ne pas mettre à mal leurs relations dans le futur. [...] »

- 15 - Par courriel du 23 juillet 2019, P.\_\_\_\_\_ et son épouse ont informé A.\_\_\_\_\_ qu'ils ne participeraient pas à la prochaine séance et qu'ils sortaient du processus de médiation. A une date indéterminée, l'appelante a répondu ce qui suit à A.\_\_\_\_\_: « [...] Après mûre réflexion et de nombreuses hésitations, je renonce à une seconde séance de conciliation. Mais je tiens à vous remercier pour votre disponibilité et les bons offices assurés, votre collaboration n'est en aucun cas un échec, mais la situation très complexe nécessite une prise de position plus nette de ma part. [...] » Par courriel adressé aux participants le 12 août 2019, A.\_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit : « Je me permets de vous remettre ci-joint pour votre information les courriers électroniques reçus de certains d'entre vous dans la médiation susvisée. Au vu de leur contenu, je ne peux que constater l'absence d'accord sur la tenue d'une nouvelle séance de médiation. J'y mets dès lors un terme en vous rappelant la confidentialité des échanges qui s'y sont tenus et du résultat, sous réserve des points sur lesquels vous auriez trouvé un éventuel accord. »

#### **E. 9**

Par courriels des 23 et 26 août 2019, l'appelante a informé l'intimé qu'elle avait constaté, en date du 23 août 2019, que le couloir était occupé par un vélo lui appartenant. Elle lui a demandé de le déposer dans le local prévu à cet effet et de laisser libre l'espace devant les caves. Elle a ajouté que les cartons de vin entreposés devant l'armoire à vin devaient trouver une place dans sa cave. Le 10 septembre 2019, faisant suite à l'absence de réponse de l'intimé, l'appelante lui a réadressé le courriel précité et l'a également informé avoir constaté, lors d'une visite du 6 septembre 2019, que l'accès pour le nettoyage du filtre était rendu difficile par le dépôt d'une bicyclette et de cartons lui appartenant et que son armoire était toujours en place en dépit de sa promesse de libérer l'entrée d'ici à la fin août 2019.

- 16 -

#### **E. 10**

Par courriel du 18 septembre 2019, A.H.\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de l'appelante d'un certain nombre de dysfonctionnements dans son appartement et également du fait que sa belle-mère, qui aidait la famille durant une longue hospitalisation de sa femme, s'était retrouvée coincée dans le hall avec ses courses car l'ascenseur était monopolisé à l'étage durant un temps certain. Lors de son témoignage, A.H.\_\_\_\_\_ a précisé que ce dernier grief visait les intimés.

#### **E. 11**

Les photos suivantes ont été prises le 2 octobre 2019 :

#### **E. 12**

Par courrier adressé le 7 octobre 2019 à l'intimé, l'appelante a écrit ce qui suit : « [...] Sans suite à mes mails du 23.08.2019 et 10.09.2019 que vous avez ignoré, je vous écris pour vous faire part de mon mécontentement. L'armoire que vous aviez promis d'évacuer fin août est toujours en place. Nous avons libéré l'accès à l'adoucisseur d'eau, notre intention n'était pas de vous permettre d'occuper cet espace commun avec votre vélo ! En outre j'ai eu des réclamations d'autres locataires, vous bloquez régulièrement l'ascenseur et les autres

habitants doivent faire le tour du quartier pour accéder à la cave.

- 17 - Lors de mon dernier passage, j'ai constaté que votre compagne laisse sécher son parapluie ouvert dans l'entrée de l'immeuble, ce qui entrave le passage, veuillez le faire dans votre appartement. Je joins à ce message la copie des mails que je vous ai adressé. Veuillez évacuer l'armoire et votre bicyclette dans la quinzaine qui suit la réception de ce courrier. [...] » Par courrier du 14 octobre 2019, l'intimé a apporté la réponse suivante à l'appelante : « [...] Je fais suite à votre lettre du 7 octobre dernier par lequel vous me faites part de votre mécontentement. Par la présente, je vous informe de notre agacement face à vos demandes infondées. Nous y répondons comme suit : 1. Nous n'avons pas donné suite à vos deux courriels, car vous avez été informée lors de la séance de médiation de l'objectif de débarrasser vos biens des locaux communs. Le local à vélo, même sans l'armoire, reste exigü. Avec les enfants qui grandissent, leurs vélos occupent passablement de place et nous ne pouvons pas mettre tous les vélos dans ce local. C'est la raison de la présence de notre vélo devant notre cave. Lorsque j'en ai parlé, votre mari a lui-même indiqué lors de la séance précitée qu'il était facile de déplacer un vélo pour accéder au sac de sel et que cela ne poserait pas de problème. Vous n'avez d'ailleurs émis aucune objection. Le but était de rendre à vos locataires les espaces communs afin qu'ils puissent s'organiser au mieux et jouir des locaux loués normalement. Je vous prie de vous en tenir à ce qui a été discuté lors de la séance de médiation. 2. L'armoire dans le hall d'entrée n'a malencontreusement pas pu être évacuée comme nous le souhaitions. Le petit local que je loue, et dans lequel j'avais l'intention de mettre notre armoire, a été complètement rempli par les biens de mon père après le tri et le débarras de son appartement. Cela s'est également étendu dans notre cave. Comme je ne suis pas seul maître de la succession, je ne peux pas les évacuer ou les vendre sans autre. Je me vois contraint de rechercher un local plus grand. Mes démarches n'ont pas été couronnées de succès à ce jour. Nous espérons pouvoir enlever l'armoire pour le mois de décembre. J'ai informé M. P. \_\_\_\_\_ de cette situation. En l'état, nous continuons à procéder au nettoyage du hall et de l'ascenseur, ce qui semble convenir aux autres locataires. 3. Vous vous plaignez de la présence de notre armoire, mais vos trois meubles sont encore présents dans le hall d'entrée, meubles que vous vous êtes engagé à enlever. Ce n'est pas pour autant que nous intervenons pour vous demander de les enlever. Bien au contraire, nous faisons preuve de compréhension vu que vous aviez annoncé vouloir m'être [sic] lesdits meubles au carnotzet à la place de la table en bois massif que vous souhaitez vendre. Je suis prêt à croire que cette opération ne peut pas être effectuée rapidement. Nous attendons dès lors également de votre part une certaine compréhension, ce d'autant plus que nous entretenons seuls le hall d'entrée. 4. Nous constatons que vous n'avez toujours pas tenu vos engagements s'agissant de la mise à niveau de la place à l'entrée de l'immeuble. Contrairement à ce que vous avez prétendu, M. N. \_\_\_\_\_ est parfaitement

- 18 - disposé à participer à la réfection de cette place. Il vous l'avait d'ailleurs proposé il y a quelques années d'après ce qu'il m'a rapporté. Rien ne s'oppose à ce que vous procédiez dans le sens d'une mise à niveau de cette place conformément à votre engagement. Comme déjà exposé, la mise d'une borne ne règle pas le problème du parcage en marche arrière de bon nombre de véhicule, hormis un SUV. Cette borne est censée être une mesure provisoire. 5. S'agissant d'un prétendu et régulier blocage de l'ascenseur, vos affirmations sont fermement contestées. Nous n'avons jamais bloqué l'ascenseur d'une manière ou d'une autre. Il nous arrive tout au plus d'occuper l'ascenseur un peu plus longtemps lorsque nous avons plusieurs choses à déplacer ou des bagages à transporter, des courses ou notre fille

endormie. Cela arrive à tous les locataires de l'immeuble. Nous avons parfois dû attendre plusieurs minutes que l'ascenseur se libère en raison d'une occupation prolongée par un autre locataire. Celle-ci ne nous a toutefois pas offusquée, car elle relève tout simplement d'une utilisation normale. 6. Quant au parapluie, il arrive parfois que nous le faisons sécher dans le hall d'entrée, au demeurant il s'agit de l'endroit où se trouve le porte parapluie déposé par vos soins. Ce n'est toutefois qu'épisodique et cela évite surtout que notre fille ne se fasse mal en jouant à proximité s'il sèche dans notre appartement. Quant à l'entrave du passage, il me semble qu'il est facile de déplacer un parapluie pour passer – pour autant qu'il ait entrave ce qui est contesté –, voire de le fermer s'il est quasiment sec. Aucun des autres locataires ne s'en est plaint. Je relève que si M. A.H. \_\_\_\_\_ ou la famille P. \_\_\_\_\_ a une demande à nous formuler, ils le font directement. 7. Concernant les bouteilles de vins, cela fait déjà un certain temps qu'il y a quelques cartons. J'avais en son temps demandé à Mme F. \_\_\_\_\_ si elle était dérangée par la présence de ces cartons. Elle m'a répondu que cela ne l'importunait aucunement. Je précise que mon intention était et est d'intégrer ses [sic] cartons dans notre cave. Cela étant et par gain de paix, je me suis organisé pour déplacer les cartons dans notre cave malgré le manque de place pour les raisons évoquées ci-dessus. Il ne reste que deux jéroboams et un pot vaudois. Je les déplacerai lorsque j'aurai pu résoudre la question des affaires de mon père. 8. S'agissant de la cave et de notre demande en lien avec l'armoire dans le hall, je tiens à corriger l'une de vos affirmations : il n'a jamais été mentionné lors de l'état des lieux d'entrée que la cave présentait une humidité anormale. Aucune mention n'a par ailleurs été portée au procès-verbal d'état des lieux. 9. Enfin, j'ai pris note que vous souhaitiez vous occuper dorénavant des menus travaux. Dont acte. Je vous laisse dès lors le soin veiller notamment au nettoyage régulièrement des grilles et l'évacuation des eaux claires devant la porte de garage où se situe notre cave, de vous charger d'évacuer les sacs vides de sel (j'ai toujours fourni les sacs taxés sans rien demandé [sic], ni à vous, ni aux autres locataires) ou de tailler la glycine. S'agissant de cette dernière, son support c'est une nouvelle fois détaché. Je l'avais réparé il y a deux ans, mais la croissance de la glycine rend le support actuel inefficace. Actuellement, la glycine est complètement affaissée sur plus de la moitié de la porte de garage. Je vous prie d'y remédier. 10. Nous n'acceptons plus de nous voir reprocher ces divers maux, qui ne sont guère importants et qui sont surtout infondés. Votre attitude est d'autant plus surprenante que nous avons toujours effectué diverses tâches qui ne nous incombait pas, pour le bien de tous. Par surabondance, je relève que nous ne connaissons pas le « plaignant » si ce n'est qu'il s'agit

- 19 - des « locataires ». Or, comme exposé ci-dessus, si M. A.H. \_\_\_\_\_ ou M. P. \_\_\_\_\_ ont une demande à faire, ils s'adressent directement à nous et ils ont toujours été bien accueillis. Nous vous demandons de modifier votre attitude à notre égard. [...] » Les photos suivantes ont été prises le 15 novembre 2019 : Dans un courriel du 16 octobre 2019, sur interrogation de l'appelante du même jour, N. \_\_\_\_\_ a informé cette dernière qu'il n'avait jamais discuté de la problématique de l'utilisation de la place de dépose avec l'intimé. Il a ajouté qu'il ne constatait aucun problème de voisinage et que selon lui l'intimé avait totalement cessé de se parquer sur cette place.

- 20 - En réponse à sa lettre du 14 octobre 2019, l'appelante a adressé le 4 novembre 2019 le courrier suivant à l'intimé : « J'ai lu très attentivement votre missive du 14 octobre dernier et y ai trouvé des affirmations infondées. Vous invoquez à maintes reprises les décisions prises lors de la séance de conciliation, mais j'ai contesté le rapport de M. A. \_\_\_\_\_ qui

relatait vos dires sans tenir compte de mes remarques. Lors de cette rencontre, vous avez mené les débats et pris vos désirs pour la réalité. Je n'ai pas approuvé le rapport de M. A. \_\_\_\_\_ qui a proposé de faire une nouvelle séance. Vous me dites être agacé, je le suis aussi par votre attitude, votre sans- gêne pour occuper les lieux communs, contrairement aux Règles et usages locatifs. J'admets que le local à vélos mis à la disposition des locataires n'est pas extensible, mais ce n'est pas une raison pour encombrer le couloir de la cave avec votre bicyclette ! Vous m'informez espérer pouvoir enlever l'armoire pour le mois de décembre. Je vous accorde un délai jusqu'à Noël pour l'évacuer du hall d'entrée. Vous avez prévenu M. P. \_\_\_\_\_ ; il aurait été plus judicieux de me contacter, car je suis la première concernée. Suite à votre remarque, je vous informe que mes meubles occuperont l'entrée jusqu'à ce que vous fassiez place nette en évacuant votre armoire. Le carnotzet est mis à disposition des habitants de la maison à bien plaisir ; je n'ai pas d'autorisation à vous demander pour y placer ce qui m'appartient. Pour la mise à niveau de la place devant la maison, le projet n'est pas d'actualité. Tous les usagers s'en sont contentés jusqu'à ce jour, et les frais occasionnés pour satisfaire une seule personne ne se justifient pas. Je m'étonne lorsque vous affirmez que M. N. \_\_\_\_\_ est disposé à faire sa part. Si la borne ne règle pas le problème de parking, alors faites-moi parvenir les photos des véhicules qui contreviennent aux accords passés. Je réagirai et, en dernier recours, une mise à ban fera régner l'ordre. Pour ce qui est du problème de l'ascenseur bloqué, je n'ai pas pu le constater personnellement, mais diverses plaintes me sont parvenues. Les parapluies ne doivent pas sécher dans le hall d'entrée : un porte- parapluies est à disposition. Mais si vous voulez sécher votre parapluie ouvert, le balcon ou la salle de bain s'y prêtent fort bien. Ci-joint la copie de votre mail du 3 décembre 2014 lors de la demande pour installer des armoires dans l'entrée ; vous y parliez de caves trop humides. Lors de la séance de conciliation, vous avez abondamment insisté sur les services que vous me rendiez, donc nous préférons reprendre l'activité comme avant votre venue.

- 21 - Il reste un sujet que nous avons omis d'aborder : le jardin communautaire, pour lequel je paie la prise d'eau. J'ai eu la surprise de voir une surface engazonnée, puis appris que Mme P. \_\_\_\_\_ avait renoncé à la culture de légumes dès 2014-2015, le partage de l'espace avec vous étant conflictuel. Donc, vous occupez le terroir ! Mais je vous fais remarquer que vous n'avez droit qu'au quart de la surface ! L'encombrement du couloir de la cave n'est pas tolérable. Veuillez en conséquence libérer ce couloir également d'ici Noël. [...] »

### **E. 13**

Les intimés ont débarrassé leur armoire du hall d'entrée en décembre 2019. Au début du mois de janvier 2020, l'appelante a enlevé du hall les meubles lui appartenant. Les photos suivantes ont été prises le 1er janvier 2020 : Les photos suivantes ont été prises respectivement les 4 juillet 2010 (gauche) et 15 janvier 2020 (droite) :

- 22 -

### **E. 14**

Le 2 mars 2020, l'appelante a notifié aux intimés une formule officielle de résiliation de bail pour le 1er juillet 2020. Dans le courrier d'accompagnement, elle a notamment précisé ce qui suit : « Il s'agit d'une résiliation ordinaire pour le prochain terme contractuel du bail (1er juillet 2020), qui respecte le préavis convenu (trois mois). La motivation de ce congé réside en particulier dans les faits suivants : - nombreux objets entreposés dans les parties

communes de l'immeuble (vélos, poussette, tricycle, trottinette, jouets, cartons de bouteilles de vin, matériel de bricolage, matériel de plage, parapluie ouvert, etc.) ayant provoqué des plaintes de locataires et l'absence de nettoyage ; - grande armoire déposée dans l'entrée de l'immeuble jusqu'à la fin décembre 2019, malgré les demandes réitérées de l'enlever et votre engagement de l'évacuer d'ici fin août 2019 ; - stationnement prolongé, en marche arrière, sur la place de pose et dépose située devant la maison, les gaz d'échappement entrant dans la chambre à coucher des locataires du rez-de-chaussée, qui s'en sont plaints ; - non-aboutissement d'une tentative de médiation ; - engazonnement sans autorisation d'une partie du jardin communautaire destiné à la culture de légumes. »

#### **E. 15**

septembre 2020 est irrecevable. II. Subsidiairement a. Les conclusions de la partie demanderesse L. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ sont rejetées. b. Constaté que le contrat de bail à loyer daté des 29 et 30 avril 2012 et portant sur l'usage de l'appartement de quatre pièces en duplex dans les combles de l'immeuble sis [...] a été valablement résilié par formule officielle du 2 mars 2020 pour le 1er juillet 2020. c. Le contrat de bail à loyer susmentionné est prolongé de deux ans, soit jusqu'au 1er juillet 2022. d. Ordonner aux [intimés] de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous objets leur appartement, d'ici au 1er juillet 2022 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (appartement de quatre pièces dans les combles, ainsi que toutes autres dépendances, en particulier une cave et une place de parc extérieure). e. Dire qu'à défaut pour les [intimés] de quitter volontairement les locaux susmentionnés d'ici au 1er juillet 2022, l'Huissier du Tribunal des baux est chargé, sous la responsabilité de la Présidente du Tribunal des baux, de procéder à l'exécution forcée du chiffre II/d ci-dessus, sur requête de [l'appelante], avec au besoin l'ouverture forcée des locaux. f. Ordonner aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée, s'ils en sont requis par l'Huissier du Tribunal des baux. » c) Le tribunal a tenu une audience le 3 février 2021, au cours de laquelle il a auditionné les témoins [...], P. \_\_\_\_\_, A.H. \_\_\_\_\_ et N. \_\_\_\_\_.

- 24 - En outre, les intimés y ont produit l'original des déterminations écrites adressées par efax le 2 février 2021. Au terme de ladite audience, l'intimé a, au moyen de son téléphone portable, montré au tribunal ainsi qu'à la partie adverse la photographie de l'une des enveloppes ayant contenu la demande et le bordereau de pièces telle qu'elle a été adressée au Tribunal des baux. Il a ainsi pu être constaté que cette photographie avait été prise le 14 septembre 2020 à 23 heures 15. Cela étant, l'appelante a retiré le conclusion I de son écriture du 17 décembre 2020. Sous réserve d'un délai accordé aux intimés pour produire des pièces, l'instruction a été close. Les parties ont plaidé lors de l'audience du 24 mars 2021.

#### **E. 16**

octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, in : SJ 2013 I 311). Il appartient à la partie qui entend se prévaloir de nova devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux.

#### **E. 21**

février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443 consid. 5 ; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; Svit, Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 4e éd. 2018, n. 6 ad art. 272b CO).

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