

VD_GERICHTE XP22.022141 vom 31. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XP22.022141

FR: VD_GERICHTE XP22.022141 du 31 août 2022

IT: VD_GERICHTE XP22.022141 del 31 agosto 2022

Erwägungen

E. 25

septembre 2019 consid. 4.2). 2.2 Les pièces produites par les appelants sont recevables, puisqu'il s'agit de pièces figurant au dossier de première instance ou postérieures à la clôture de l'instruction (cf. art. 317 al. 1 CPC). 3. 3.1 Les appelants commencent par « mettre en exergue certains [faits], qui leur paraissent les plus parlants ».

- 10 - 3.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3 ; TF 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1). 3.3 En l'espèce, les appelants se bornent à présenter leur version des faits, sans critiquer ceux retenus par l'autorité de première instance, de sorte que le contenu des pages 3 à 5 de l'appel est irrecevable. 4. 4.1 Les appelants font valoir qu'en leur adressant deux résiliations du contrat de bail pour deux termes différents l'intimée aurait adopté une

- 11 - attitude contradictoire. Cette attitude démontrerait par ailleurs que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne seraient pas réalisées. 4.2 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un

mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 ; TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A_468/2020, déjà cité, consid. 4.1 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités). Le bailleur ne doit pas tarder à résilier le bail. S'il attend trop longtemps, on pourrait en déduire que la poursuite de bail ne lui est pas insupportable (Lachat, in Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, éd. 2019, n. 3.1.9, p. 888). Selon le Tribunal fédéral, un délai de quatre mois et six jours, qu'il qualifie de court, entre l'avertissement et la

- 12 - résiliation du bail est admissible (TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Les manquements aux égards dus aux occupants de l'immeuble au sens de l'art. 257f al. 2 CO peuvent être qualifiés de défauts de la chose louée (art. 259a CO ; TF 4A_132/2017, 4A_140/2017 du 25 septembre 2017 consid. 9.1 ; TF 4C.270/2001, déjà cité, consid. 3dd ; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a). Le propriétaire est donc tenu de prendre les mesures nécessaires pour mettre un terme aux nuisances, respectivement à le devoir de rétablir la paix dans l'immeuble (Lachat, op. cit., n. 4.1.5, p. 960). 4.3 En l'espèce, par courrier recommandé adressé aux locataires par l'intermédiaire de sa gérance, l'intimée a sommé à plusieurs reprises les appelants de se conformer à l'art. 10 al. 2 let. a RULV, en vain, soit les 1er mars, 1er et 13 octobre 2021. La résiliation anticipée du bail est intervenue par courrier recommandé et sur formule officielle le 19 janvier 2022 après réception par l'intimée de nouvelles plaintes des habitants de l'immeuble vis-à-vis du comportement adopté par l'appelant A.V. _____ en décembre 2021 (cf. pièces 25 à 27 du bordereau du 2 juin 2022). En dépit de cette résiliation, le comportement d'A.V. _____ ne s'est pas modifié, puisque plusieurs voisins de l'appelant ont adressé de nouvelles plaintes à la gérance. Une lettre signée par douze locataires a par ailleurs été adressée par la gérance le 13 mars 2022. S'agissant spécifiquement des faits dénoncés par les autres locataires de l'immeuble, soit de l'importance des nuisances provoquées notamment la nuit par l'appelant A.V. _____, ceux-ci ont été établis à un degré de vraisemblance confinant à la certitude. Les plaintes des locataires et les faits qu'ils dénoncent résultent des pièces produites par l'intimée à ce sujet en procédure, dont la vidéo sous pièce 50, et surtout des auditions réalisées par la présidente lors de l'audience du 27 juin 2022, les témoins ayant expliqué que l'appelant tapait contre les murs et les radiateurs à répétition reprises et claquait sa porte à des heures indues, perturbant gravement le sommeil des habitants de l'immeuble et de leurs enfants. Ces éléments ressortent également du rapport de police du 17

- 13 - février 2022. Ainsi, c'est au minimum une dizaine de ménages, dont certains avec des enfants, qui sont affectés depuis de nombreux mois par le comportement intolérable de l'appelant A.V. _____. Des habitants ont résilié leur bail pour cette seule raison et d'autres réclament des compensations financières, ce qui illustre l'importance des troubles

engendrés par l'intéressé. L'intimée avait le devoir de prendre les mesures nécessaires pour mettre un terme aux nuisances, respectivement le devoir de rétablir la paix dans l'immeuble. Elle a rappelé en vain à l'appelant les règles de comportement applicables au sein de l'immeuble en se référant à l'art. 10 RULV, qui traite des règles de bon voisinage, afin de mettre un terme aux nuisances qu'il provoquait la nuit, de sorte qu'elle était légitimée à résilier le bail de manière anticipée. Les nuisances en cause (perturbations systématiques du sommeil des habitants de l'immeuble) sont en effet d'une gravité suffisante pour justifier cette résiliation. Il ressort par ailleurs du rapport de police du 17 février 2022 que l'appelant ne s'est pas montré réceptif au dialogue ou à un quelconque changement de comportement, de sorte qu'il n'existait pas d'autre moyen pour l'intimée de faire cesser les nuisances que de résilier le bail. Pour ce qui est du délai de trente jours, celui-ci a été respecté compte tenu de l'échéance fixée au 28 février 2022 par l'intimée. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait que l'intimée ait également mentionné la date du 31 mai 2025, pour valoir le cas échéant délai de résiliation ordinaire, est sans incidence sur la validité du congé extraordinaire qui leur a été notifié. Par ailleurs, contrairement à ce qu'ils soutiennent, l'intimée n'a pas trop tardé à résilier le bail après la notification des avertissements. Les sommations ont été effectuées successivement jusqu'au 13 octobre 2021. De nouvelles plaintes de locataires sont parvenues à la connaissance de l'intimée en décembre 2021, démontrant l'inefficacité des sommations signifiées par celle-ci. La résiliation est finalement intervenue le 19 janvier 2022, soit dans un délai qui ne souffre aucune critique au regard de la jurisprudence rappelée ci-avant.

- 14 - L'intimée a donc procédé à la résiliation anticipée du bail des appelants dans le respect des conditions légales. 5. 5.1 Les appelants font valoir que les conditions de l'existence d'un préjudice difficilement réparable et de l'urgence ne seraient pas réalisées. 5.2 Celui qui requiert des mesures provisionnelles doit rendre vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte – ou risque de l'être – et qu'il s'expose de ce fait à un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2). Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif – à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise – il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée (ATF 138 III 378 consid. 6.4 ; ATF 131 III 473 consid. 2.3). Celles-ci ne sont admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu

- 15 - vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 et les réf. citées ; ATF 131 III 473 consid. 3.2 ; TF 5D_219/2017, déjà cité, consid. 4.2.2). 5.3 Il est établi que l'appelant A.V._____ fait régner un climat de frayeur et d'anxiété permanent puisque les habitants

s'organisent notamment pour que les enfants soient accompagnés pour entrer et sortir de l'immeuble. L'appelant perturbe gravement le sommeil d'une dizaine de foyers depuis de nombreux mois. Enfin, il a agressé physiquement l'un de ses voisins venu auprès de lui pour discuter de la situation. Ces atteintes ont été établies à un degré de vraisemblance confinant à la certitude au moyen des différents témoignages recueillis et des pièces produites en procédure. La situation était telle qu'elle imposait à l'intimée d'agir en sommant les appelants de respecter leur voisinage, puis en résiliant de manière anticipée leur contrat de bail. Ces mesures n'ont toutefois pas été suffisantes puisque l'appelant A.V. _____ a persisté envers et contre tout dans son comportement, au regard des plaintes qui ont été adressées à la gérance par la suite et du contenu des témoignages recueillis à l'audience du 27 juin 2022. La contestation du congé, que les appelants ont portée devant les autorités judiciaires, a pour conséquence de maintenir la présence dans les locaux de l'appelant A.V. _____. Les troubles subis par les habitants de l'immeuble portent par ailleurs directement préjudice à l'intimée compte tenu de la résiliation des baux d'habitation à laquelle elle est confrontée ainsi qu'aux demandes de compensations financières. L'intimée doit répondre au premier chef des difficultés de ses locataires en prenant les mesures nécessaires au rétablissement de la paix au sein de son immeuble compte tenu de son statut de propriétaire. Elle est ainsi légitimée à se prévaloir de la situation d'urgence dans laquelle se trouve les locataires concernés dont elle se doit de préserver les intérêts dans un tel contexte (cf. Lachat, op. cit., n. 4.1.5, p. 960). Les intérêts de l'intimée sont mis en péril par le comportement de l'appelant A.V. _____, ce qui réalise la condition de l'urgence justifiant la protection que les mesures provisionnelles sont susceptibles d'apporter. Cette urgence justifiait les mesures provisionnelles ordonnées par la présidente au moment où l'ordonnance querellée a été rendue. A cet égard, la proximité de

- 16 - l'audience de jugement relevée par les appelants n'affecte en rien le caractère urgent de la situation. Il peut en effet encore s'écouler plusieurs mois avant qu'une décision au fond ne soit rendue, au vu notamment des autres questions juridiques à résoudre que celles qui sont ici litigieuses, et surtout pour que cette décision devienne définitive et exécutoire compte tenu de la durée d'une éventuelle procédure d'appel. La pesée des intérêts en présence, notamment sous l'angle des conséquences personnelles et financières induites par le déménagement de l'appelant A.V. _____, amène indiscutablement à préserver ceux des autres habitants de l'immeuble dont le quotidien est affecté de manière récurrente et très importante. A l'évidence, on ne saurait attendre des autres locataires de l'immeuble, dont l'intimée est tenue d'assurer la tranquillité, qu'ils continuent à subir plus longtemps le comportement gravement perturbateur de l'appelant, voire qu'ils déménagent pour préserver leur santé, étant rappelé que des familles avec enfants sont concernées. A cet égard, les déprédations que l'appelant A.V. _____ allègue au niveau de son appartement, présentent un caractère très secondaire par rapport aux conséquences que son propre comportement induit sur les autres habitants de l'immeuble. 5.4 Les appelants soutiennent en procédure que l'appelant A.V. _____ ferait l'objet d'une mesure de rétorsion de la part de l'intimée en raison de sa contestation du loyer initial et des défauts qu'il invoque sur la chose louée. Les témoignages recueillis démontrent manifestement qu'il n'en est rien et que les mesures provisionnelles ordonnées sont bel et bien le résultat des graves perturbations que l'appelant A.V. _____ provoque au quotidien et depuis de nombreux mois dans la vie des autres habitants de l'immeuble, en particulier durant la nuit. 6. Pour le cas où l'appel devait être rejeté, les appelants requièrent qu'un montant de 15'000 fr. leur

soit versé par l'intimée à titre sûretés pour les « frais de déménagement et [de] relogement ». Dans la mesure où l'appelant A.V._____ est l'unique responsable de la situation

- 17 - ayant justifié la résiliation anticipée du contrat de bail et qu'il est l'auteur du dommage que subit l'intimée, cette réquisition doit être rejetée. La résiliation est efficace, de sorte qu'il ne se justifie pas non plus d'interdire à l'intimée de relouer l'appartement actuellement occupé par l'appelant A.V._____ d'ici l'achèvement de la procédure au fond. On relèvera qu'une telle relocation apparaît dans l'intérêt des appelants, puisque les pertes locatives, faisant partie du dommage subi par l'intimée en raison du présent litige, n'en seront que moins importantes. 7. 7.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon l'art. 312 al. 2 in fine CPC. L'ordonnance entreprise doit être confirmée sans qu'il faille renvoyer le dossier de la cause à la présidente pour qu'elle fixe aux appelants un nouveau délai pour libérer l'appartement litigieux, le délai de dix jours commençant à courir avec la notification du présent arrêt. Il y a lieu de déclarer sans objet la requête d'effet suspensif présentée par les appelants dans leur acte d'appel et de constater que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 13 juillet 2022 par l'autorité de céans est caduque. Quant à la requête de sûretés, elle doit être rejetée (cf. supra consid. 6). 7.2 L'appel étant d'emblée dénué de chances de succès (art. 117 let. b CPC), il y a lieu de rejeter la requête d'assistance judiciaire présentée par l'appelant A.V._____. 7.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'150 fr., soit 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] pour l'appel et 350 fr. pour l'ordonnance de mesures superprovisionnelles (art. 7 et 30 TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

- 18 - L'intimée n'a pas droit à des dépens, celle-ci n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, les brèves déterminations relatives à la requête d'effet suspensif n'en justifiant pas à elles seules. Par ces motifs, le Juge unique de la Cour d'appel civile, prononce : I. L'appel est rejeté [...]. II. L'ordonnance est confirmée. III. La requête d'effet suspensif est sans objet, étant constaté que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue par l'autorité de céans en date du 13 juillet 2022 est dorénavant caduque. IV. La requête de sûretés est rejetée. V. La requête d'assistance judiciaire est rejetée. VI. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'150 fr. (mille cent cinquante francs), sont mis à la charge des appelants A.V._____ et B.V._____, solidairement entre eux. VII. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance. VIII. L'arrêt est exécutoire. Le juge unique : La greffière :

- 19 - Du La présente ordonnance, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifiée à : - Me Jean-Nicolas Roud (pour A.V._____ et B.V._____) - Laura Jaatinen Fernandez (pour C._____), et communiquée, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La présente ordonnance 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). La greffière :

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