

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 31 août 2022

---

Composition : M. DE MONTVALLON, juge unique  
Greffière : Mme Pitteloud

\*\*\*\*\*

**Art. 257f al. 3 CO et 261 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.V.**\_\_\_\_\_ et **B.V.**\_\_\_\_\_,  
à [...], intimés, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le  
27 juin 2022 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause les  
divisant d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à [...], requérante, le Juge unique de la Cour  
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 juin 2022, motivée le 12 juillet 2022, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a interdit à A.V. \_\_\_\_\_ et à B.V. \_\_\_\_\_ d'enfreindre leur devoir de diligence découlant de l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), en particulier de perturber la tranquillité de l'immeuble sis chemin [...], ou d'importuner de quelque manière que ce soit les autres locataires (I), a signifié l'ordre du chiffre I ci-dessus sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (II), a ordonné à A.V. \_\_\_\_\_ et à B.V. \_\_\_\_\_ d'immédiatement quitter et rendre libre de tout occupant et tout objet leur appartenant l'appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis chemin [...](III), a dit qu'à défaut pour A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ de quitter volontairement les locaux mentionnés sous chiffre III ci-dessus dans un délai de dix jours dès décision exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de l'intimée, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (IV), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (V), a rendu l'ordonnance sans frais judiciaires ni dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la présidente a considéré qu'admettre la conclusion provisionnelle de C. \_\_\_\_\_ reviendrait à vider de sa substance le procès au fond d'ores et déjà pendant. En effet, une fois A.V. \_\_\_\_\_ et B.V. \_\_\_\_\_ expulsés, C. \_\_\_\_\_ n'aurait plus d'intérêt à agir au fond et la cause serait sans objet. La présidente a toutefois constaté que, par son comportement, A.V. \_\_\_\_\_ portait atteinte à la tranquillité des autres locataires de l'immeuble de manière répétée. Face à cette situation qui apparaissait sans issue et sans espoir d'amélioration, C. \_\_\_\_\_ ne semblait pas disposer d'autres moyens que l'expulsion d'A.V. \_\_\_\_\_ et d'B.V. \_\_\_\_\_ pour recouvrer la quiétude dans l'immeuble litigieux et

éviter d'autres résiliations de bail au sein de celui-ci. C.\_\_\_\_\_ avait donc prouvé que l'expulsion d'A.V.\_\_\_\_\_ et d'B.V.\_\_\_\_\_ était le seul moyen de préserver le sommeil et la santé de ses locataires, respectivement de s'assurer leur maintien dans les locaux. Mis en balance, les intérêts des locataires de l'immeuble et de C.\_\_\_\_\_ l'emportaient très largement sur ceux d'A.V.\_\_\_\_\_ et d'B.V.\_\_\_\_\_. Il y avait dès lors lieu de faire droit à la conclusion provisionnelle de C.\_\_\_\_\_.

**B. a)** Statuant sur une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 8 juillet 2022 d'A.V.\_\_\_\_\_, agissant également pour B.V.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants), le Juge unique de céans (ci-après : le juge unique) a, le 13 juillet 2022, suspendu le caractère exécutoire des chiffres IV et V du dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 27 juin 2022 jusqu'à l'échéance du délai d'appel, respectivement, en cas d'appel, jusqu'à décision sur l'effet suspensif, et a précisé que les frais suivaient le sort de la cause.

Avec sa requête du 8 juillet 2022, l'appelant A.V.\_\_\_\_\_ a produit une procuration établie par l'appelant B.V.\_\_\_\_\_, par laquelle il l'autorise à le représenter « dans le différent relatif à l'appartement [litigieux] et, ce auprès de la gérance ou à tou[s] autres niveaux ». A.V.\_\_\_\_\_ a requis le bénéfice de l'assistance judiciaire.

**b)** Par acte du 2 août 2022, les appelants ont interjeté un appel contre l'ordonnance du 27 juin 2022, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête de mesures provisionnelles de C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) du 2 juin 2022 soit rejetée. Subsidiairement, ils ont conclu à la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens que l'intimée soit astreinte à leur fournir des sûretés pour couvrir les frais de déménagement et de relogement et à ce qu'il lui soit fait interdiction de louer les locaux qu'ils occupent jusqu'à droit connu sur le fond du litige.

Ils ont requis que l'effet suspensif soit octroyé à leur appel. Ils ont produit un bordereau de pièces. L'appelant A.V. \_\_\_\_\_ a à nouveau requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Par avis du 20 juillet 2022, l'appelant A.V. \_\_\_\_\_ a été dispensé de l'avance de frais et informé que la décision définitive sur l'assistance judiciaire était réservée.

Le 8 août 2022, l'intimée a conclu, sous suite de frais, au rejet de la requête d'effet suspensif, au motif que l'appel serait irrecevable, respectivement manifestement infondé.

**C.** La juge unique retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1.** L'intimée, représentée par [...] (ci-après : la gérance), et les appelants ont signé, en date des 8 et 20 mai 2020, un contrat de bail de durée déterminée, allant du 1<sup>er</sup> juin 2020 au 31 mai 2025 et portant sur un appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis chemin du [...].

Les appelants ont contesté le loyer initial et se sont plaint de défauts de la chose louée.

**2.** En raison de multiples plaintes de voisins, la gérance a adressé aux appelants trois courriers recommandés, les 1<sup>er</sup> mars, 1<sup>er</sup> octobre et 13 octobre 2021 (pièces 9 à 11 du bordereau du 2 juin 2022), leur rappelant la teneur de l'art. 10 al. 2 let. a RULV (Dispositions paritaires romandes - Règles et usages locatifs du Canton de Vaud), qui traite des règles de bon voisinage et qui précise qu'il convient d'éviter les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins et de respecter leur repos de 22 h 00 à 7 h 00, en les sommant de s'y conformer.

La gérance a reçu d'autres plaintes, notamment les 28, 30 et 31 décembre 2021 des locataires D. \_\_\_\_\_ et [...] (pièces 25 à 27 du bordereau du 2 juin 2022).

Un rapport a été établi par la police le 17 février 2022 (pièce 39 du bordereau du 2 juin 2022), dans lequel il est indiqué que plusieurs voisins ont signalé des coups sur les murs et le sol. Il en ressort également que l'appelant A.V. \_\_\_\_\_ ne s'est pas montré réceptif au dialogue ou a un quelconque changement de comportement, la police ayant dû intervenir à vingt-cinq reprises depuis novembre 2017, notamment pour nuisances sonores et troubles dans l'espace commun des lieux de résidence de l'intéressé.

**3.** Par courriers recommandés et formules officielles du 19 janvier 2022, l'intimée a résilié le contrat de bail la liant aux appelants tant pour le 28 février 2022 en vertu de l'art. 257f CO que pour son échéance ordinaire du 31 mai 2025 (pièces 28 à 35 du bordereau du bordereau du 2 juin 2022).

Les appelants ont contesté ces congés, en particulier celui au sens de l'art. 257f CO, le 21 janvier 2022. Ils ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) le 21 février 2022.

**4.** De son côté, l'intimée a saisi la commission de conciliation le 11 mars 2022, respectivement le Tribunal des baux le 25 avril 2022, en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail la liant aux appelants a été valablement résilié le 19 janvier 2022 pour le 28 février 2022, subsidiairement pour le 31 mai 2025, à ce qu'en conséquence ordre soit donné aux appelant de quitter et rendre immédiatement libres les locaux occupés et qu'à ce défaut ils y soient contraints par voie de mesures d'exécution forcée, les loyers consignés étant libérés en sa faveur.

**5.** Nonobstant l'envoi des résiliations de bail, la gérance a reçu de nouvelles plaintes des locataires de l'immeuble, notamment de Q.\_\_\_\_\_ conducteur de trains, le 8 mars 2022 (pièce 38 du bordereau du 2 juin 2022), [...] les 26 janvier et 9 mars 2022 (pièces 37 et 41), D.\_\_\_\_\_ le 14 février 2022 (pièce 37), W.\_\_\_\_\_ les 7 février et 28 avril 2022 (pièces 37 et 45) et [...] le 1<sup>er</sup> mai 2022 (pièce 46). La gérance a également reçu une lettre signée par douze locataires le 13 mars 2022 (pièce 42). Plusieurs locataires ont résilié leur contrat de bail à loyer en raison du comportement de l'appelant (cf. not. pièce 37). Ils ont en outre demandé des compensations financières en raison des nuisances subies (cf. not. pièces 27 et 41).

Le 31 mai 2022, H.\_\_\_\_\_, voisin de l'appelant A.V.\_\_\_\_\_, a déposé une plainte pénale contre ce dernier pour lésions corporelles et injure en lien avec des événements survenus deux jours plus tôt. Dans cette plainte, le voisin prénommé, âgé de 74 ans, a décrit s'être rendu au domicile de l'appelant pour lui demander de cesser ses nuisances. Il a dit avoir été frappé par l'appelant, notamment plusieurs fois au visage et avoir été insulté. L'altercation a été filmée, la vidéo ayant été produite au dossier par l'intimée sous pièce 50. Dans ladite vidéo, on entend le locataire agressé demander à l'appelant de cesser de taper contre ses murs et pourquoi il agit ainsi, ce à quoi l'appelant répond qu'il fait ce qu'il veut. On voit l'appelant frapper H.\_\_\_\_\_ au visage plusieurs fois à coups de poing, notamment lorsque ce dernier se trouve au sol. On voit en outre clairement l'appelant tenir une barre de fer dans sa main, ce que le H.\_\_\_\_\_ avait indiqué dans sa plainte.

**6.** Le 2 juin 2022, l'intimée a adressé à la présidente une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles. A titre superprovisionnel, elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'interdiction soit faite aux appelants d'enfreindre leur devoir de diligence découlant de l'art. 257f CO et de perturber la tranquillité de l'immeuble ou d'importuner de quelque manière que ce soit les autres locataires, sous la menace de l'art. 292 CP. Elle a pris la même conclusion à titre provisionnel et a également conclu à ce qu'il soit constaté que le

contrat de bail conclu le 8 mai 2020 et portant sur la location de l'appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble situé [...] a été valablement résilié le 19 janvier 2022 pour le 28 février 2022 et à ce qu'en conséquence, ordre soit donné aux appelants de quitter et rendre immédiatement libres les locaux précités de tout objet et de tout occupant et à ce qu'à ce défaut, ils y soient contraints par voie de mesure d'exécution forcée.

Par ordonnance de mesures d'extrême urgence rendue le 3 juin 2022, la présidente a interdit aux appelants d'enfreindre leur devoir de diligence découlant de l'art. 257f CO et, en particulier, de perturber la tranquillité de l'immeuble litigieux ou d'importuner de quelque manière que ce soit les autres locataires, ordre signifié sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP.

**7.** Une audience a été tenue le 27 juin 2022 par la présidente, à laquelle l'appelant B.V.\_\_\_\_\_ n'a pas comparu et lors de laquelle X.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de témoins et A.V.\_\_\_\_\_ en qualité de partie. Tous les témoins entendus ont décrit des nuisances provenant de l'appartement occupé par l'appelant A.V.\_\_\_\_\_, en ce sens que ce dernier tape contre les murs et les radiateurs à répétitions reprises et claque sa porte à des heures indues, perturbant gravement le sommeil des habitants de l'immeuble et de leurs enfants. L'un des témoins a notamment rapporté qu'A.V.\_\_\_\_\_ faisait tellement peur que les adultes ont organisé un tournoi pour récupérer les enfants au pied de l'immeuble ou au garage. Les bruits occasionnés sont tellement violents qu'ils sont audibles de l'immeuble d'à côté (chemin [...]), en partie accolé à celui litigieux, divers locataires de cet immeuble s'en étant plaints au concierge, qui a également exposé que l'appelant l'avait insulté et avait craché en sa direction.

A l'audience du 27 juin 2022, l'appelant A.V.\_\_\_\_\_ a déposé des déclarations et a confirmé avoir été expulsé de l'appartement qu'il occupait à [...].

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 novembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). Un membre de la Cour d'appel civile statue comme juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun, soit un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Il n'est pas exigé que les consorts matériels nécessaires soient tous demandeurs ou défendeurs ; il suffit qu'ils soient tous parties au procès, répartis d'un côté et de l'autre de la barre (ATF 146 III 346 consid. 2.2 ; ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 ; ATF 140 III 598 consid. 3.2 ; TF 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.3).

**1.3** Aux termes de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. En principe, n'importe quelle personne peut être désignée comme représentant conventionnel, dans la mesure où elle n'agit pas à titre professionnel. La représentation conventionnelle est fondée sur une procuration du représenté en faveur du représentant (TF 5A\_803/2019 du 3 avril 2020 consid. 3.3).

**1.4** En l'espèce, l'appelant A.V.\_\_\_\_\_ agit en son nom et, au bénéfice d'une procuration, pour le compte de son fils B.V.\_\_\_\_\_,

cotitulaire du bail avec lui, ce qui est d'ailleurs indiqué de façon expresse sur l'acte d'appel. La désignation des parties sur l'acte d'appel est suffisante et la procuration du fils en faveur de son père a été produite au dossier. On doit dès lors admettre que l'appel a été déposé par les deux colocataires, consorts nécessaires, qui agissent en commun contre l'intimée par l'intermédiaire de l'avocat de l'appelant A.V.\_\_\_\_\_. L'appel, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Le juge des mesures provisionnelles statue sur la base de la simple vraisemblance après une administration limitée des preuves (ATF 138 III 97 consid. 3.4.2 ; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb ; TF 5A\_466/2019 du 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 ».

**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 1<sup>er</sup> 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

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

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 a 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 1<sup>er</sup> mars, 1<sup>er</sup> 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 répétées 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

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.

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

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

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

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 1'150 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).

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,  
p r o n o n c e :

- 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 1'150 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 :

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 :