

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 3 novembre 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 257f al. 2 et 3 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**_____, à La Tour-de-Peilz, demanderesse, contre le jugement rendu le 26 février 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **P.**_____, à La Tour-de-Peilz, défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 26 février 2010, le Tribunal des baux a prononcé que le congé signifié le 20 avril 2009 à la demanderesse L._____ par la défenderesse P._____ pour le 31 mai 2009 était valable (I), aucune prolongation n'étant accordée à la demanderesse (II), et que celle-ci devait restituer immédiatement les locaux loués à la rue du Temple 10, à La Tour-de-Peilz (III), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées, sans frais ni dépens (IV et V).

Ce jugement expose en bref les faits suivants :

La défenderesse P._____, propriétaire, et la demanderesse L._____, locataire, ont conclu le 6 décembre 1996 un contrat de bail à loyer pour un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à La Tour-de-Peilz.

La défenderesse a allégué que la demanderesse avait eu un comportement perturbateur à l'endroit des autres locataires de l'immeuble dès juillet 2008, en les importunant par des messages écrits et des bruits excessifs (notamment des claquements de porte), ou encore en les photographiant contre leur gré. A ce sujet, le Tribunal des baux a entendu des témoins.

R._____, qui habite depuis l'été 2008 au dernier étage de l'immeuble, et X._____, qui n'habite pas l'immeuble mais la maison contiguë, n'ont pas eu à se plaindre de la demanderesse. A.H._____, locataire au 3ème étage de l'immeuble, n'a eu qu'un différend mineur avec la demanderesse, lors d'une discussion sur la religion et le yoga, mais a constaté qu'elle avait posé un cadenas sur le portail d'entrée de son jardin. B.H._____, épouse de A.H._____, a exposé que, durant l'été 2008, la demanderesse est entrée en conflit avec le couple V._____, locataires au 1er étage depuis juillet 2008, et S._____, locataire au 2ème étage. B.H._____ a expliqué qu'elle avait écouté la demanderesse,

qui venait se confier à elle ou lui écrivait des billets au sujet du conflit de voisinage, mais qu'elle n'avait pas pris position, ce que la demanderesse avait interprété comme une marque d'hostilité; celle-ci l'avait entretenue de rapports difficiles avec son ex-mari et lui avait adressé des documents et des billets à ce sujet; enfin, la demanderesse avait eu un comportement bruyant, claquant fréquemment les portes et poussant des cris entre mars et novembre 2009, et avait pris des photographies des habitants de l'immeuble et de la maison des témoins X. _____ et Y. _____, sans préciser à quel moment.

Y. _____, qui habite aussi la maison contiguë dans un appartement au rez-de-chaussée donnant sur l'entrée du garage de la demanderesse, a constaté que celle-ci avait un comportement inadapté, claquant notamment la porte de son garage et sortant sa voiture vers 5 heures du matin; de plus, la demanderesse l'avait photographiée chez elle et, durant l'hiver 2008-2009, avait déposé à plusieurs reprises des messages délirants sur le rebord de sa fenêtre.

V. _____ a confirmé qu'avec son mari, ils étaient entrés en conflit avec la demanderesse environ un mois après leur arrivée dans l'immeuble, lorsque celle-ci était venu leur demander, de façon abrupte, de baisser d'abord le volume de la musique, puis celui de la télévision; le couple V. _____ avait obtempéré, mais la demanderesse les avait harcelés depuis lors par des chants, des bruits d'aspirateur, des claquements de portes, souvent avant huit heures du matin, et par des petits billets comportant des recommandations ou des divulgations relatives à des faits relevant de la sphère privée; ce harcèlement écrit avait duré environ six mois depuis le début du conflit, alors que le harcèlement sonore, plus pénible encore, perdurait notamment sous forme de bruits de stores et de claquements de la porte du garage de la demanderesse.

S. _____, fille de V. _____ qui habite au 2ème étage de l'immeuble depuis 10 ans, a d'abord eu de bonnes relations avec la demanderesse (qui avait rendu des services par rapport à son chat), mais

que ces relations s'étaient dégradées peu de temps après l'arrivée du couple V._____. S._____ a confirmé les propos de sa mère au sujet de l'origine du conflit de voisinage entre le couple V._____ et la demanderesse, en précisant que l'appartement de sa mère et de son beau-père était occupé auparavant par une dame âgée tout à fait silencieuse, alors que ledit couple, sans être particulièrement bruyant, était plus vivant; la demanderesse n'avait sans doute pas supporté la disparition de la tranquillité absolue. S._____ a expliqué que, depuis l'arrivée du couple V._____, elle leur demandait de s'occuper de son chat à la place de la demanderesse, et a confirmé le harcèlement écrit et sonore auquel celle-ci avait soumis le couple V._____, en précisant qu'il avait été à son comble en mars 2009 et qu'elle en avait été elle-même victime, recevant une lettre avec des commentaires sur ses relations avec sa mère. S._____ a parfois répondu brièvement aux billets affichés par la demanderesse, en écrivant quelques mots sur ceux-ci, dans le but de mettre fin aux agissements de cette dernière; elle a confirmé la prise de photographies par la demanderesse, sans précision sur la date des faits; enfin, S._____ avait écrit à la demanderesse pour la prier de laisser en paix V._____, qui avait des problèmes de santé; ce courrier avait été retourné déchiré par la demanderesse dans la boîte aux lettres.

La demanderesse a affiché une vingtaine de petits billets ou lettres dans l'immeuble (en majorité datés entre le 21 janvier et le 4 mars 2009) ou les a adressés à Y._____, V._____, S._____ et B.H._____, ainsi qu'au mari de cette dernière.

L'un de ces écrits, portant la date "Août" manifestement ajoutée par un tiers, sans précision de l'année (selon les premiers juges : très vraisemblablement de 2008), et adressé à S._____, comprend des conseils de la demanderesse relatifs aux rapports que la destinataire devrait entretenir avec sa famille. Dans un autre écrit de la même période également adressé à S._____, la demanderesse a évoqué le fait que V._____ s'occuperait dorénavant du chat de la première, si bien que la seconde venait de lui restituer sa clé, et a sous-entendu que V._____ connaîtrait des difficultés relationnelles avec sa mère.

Un autre écrit, sans date ni mention du destinataire, comporte le passage suivant :

"Connaissez-vous Madame (...) de Blonay ?

C'est aussi une amie de Mme (...), qui aime bavarder et qui raconte des mensonges sur moi ..."

Dans un autre message, la demanderesse a accusé Y. _____ d'avoir volé un vélo.

Deux autres écrits, adressés à B.H. _____ et indiquant qu'étaient joints au premier une copie de l'acte d'origine de la demanderesse et au second une copie du livret de famille de celle-ci, contiennent les phrases suivantes :

"même si mon nom de jeune fille est V. _____, je n'ai rien à faire avec les V. _____ dans notre maison ! Nous n'avons pas le même lieu d'origine. (J'avais - avant le mariage - Lauterbrunnen BE comme lieu d'origine)"

"il y a encore une autre différence entre la famille V. _____ dans la maison et ma famille - c'est que mes deux enfants ont le même père".

Un petit billet du 26 janvier 2009, sans mention du destinataire, expose ce qui suit :

"j'ai entendu dire - mais on ne sait jamais si ce qu'on entend est vraiment vrai ! que Mme (...) avait déjà eu S. _____ quand elle a rencontré Monsieur V. _____

en principe, cela ne me regarde pas et ne m'intéresse pas

mais je n'aime pas quand les gens racontent des mensonges sur ma famille."

Dans un message du 25 janvier 2009, la demanderesse s'est plainte de problèmes rencontrés avec les installations électriques de son

appartement et a demandé aux époux A.H._____ s'ils avaient déjà eu des problèmes similaires, en concluant : "la vie dans la maison n'est plus comme avant, je ne peux plus dormir et je deviens malade".

Un billet du 26 janvier 2009 adressé à B.H._____ fait état de difficultés entre la demanderesse et son ex-mari.

Le 5 février 2009, la demanderesse a écrit à B.H._____ : "après tout ce que j'ai pu observer dans notre maison, je ferai avec vous la même chose qu'avec Mme V._____ et avec S._____ - je vous saluerai ... et c'est tout !".

Dans un message du 21 février 2009 adressé à V._____, la demanderesse a déclaré ne pas être la concierge de l'immeuble et enjoint la destinataire de nettoyer elle-même les salissures laissées par ses chiens.

Dans un écrit du 3 mars 2009 sans mention du destinataire (que l'on peut déduire être S._____ au vu de son contenu), il est fait allusion à un problème de distribution du courrier du fait que celle-ci n'a pas inscrit son prénom sur sa boîte aux lettres.

Par courriers des 2 et 4 mars 2009, la demanderesse a exigé que B.H._____ lui restitue toutes les copies de documents (en particulier acte d'origine et livret de famille) qu'elle lui avait remis, laissant entendre qu'elle pourrait parler de la destinataire à un avocat si cette demande n'était pas suivie d'effet.

Dans un billet du 20 avril 2009, la demanderesse a relancé B.H._____ à ce sujet, puis a inscrit sur un autre : "Reçu le 29.04.09", la remerciant d'avoir finalement restitué les documents.

La défenderesse a produit des billets écrits par V._____, dont l'un porte la mention "janvier 2009", priant la demanderesse de laisser sa voisine en paix et de "redevenir agréable".

S'agissant des photographies prises par la demanderesse, celle-ci n'a pas contesté les avoir réalisées depuis la tour du château de La Tour-de-Peilz, mais a expliqué avoir voulu immortaliser les travaux effectués sur un chantier voisin, dont l'existence n'a pas été contestée. Nonobstant cette explication, le Tribunal a retenu que la demanderesse s'était régulièrement immiscée dans la sphère privée de ses voisins, avait nui à leur tranquillité entre août 2008 et le 20 avril 2009 et qu'il était intolérable que la demanderesse ait affiché vers les boîtes aux lettres, au vu de tous, des billets comprenant des éléments de la vie privée de ses voisins.

Par lettre du 2 mars 2009, la régie en charge de l'immeuble a écrit à la demanderesse :

"Nous avons été approchés par des locataires de l'immeuble au sujet de votre comportement, plus particulièrement sur des fichets ou de la correspondance que vous leur destinez et pour lesquels nous vous demandons d'y mettre un terme définitif.

Nous nous permettons de vous rendre attentive au fait qu'en cas de récurrence, ceux-ci se réservent le droit de porter plainte pour harcèlement."

Le 30 mars 2009, ladite régie a adressé une lettre à la demanderesse dont le contenu est le suivant :

"Nous nous référons à nos lignes du 2 ct et sommes informé que vous n'en avez pas tenu compte.

Cette situation ne pouvant perdurer, nous nous permettons de vous rendre attentive que si vous ne mettez pas un terme à vos agissements, nous nous verrons contraints de résilier votre bail avec effet immédiat."

V. _____ a déclaré avoir vécu un véritable enfer entre l'été 2008 et l'été 2009 alors qu'elle avait besoin d'un calme particulier pendant

sa convalescence, après une opération contre le cancer durant l'hiver 2008/2009.

La demanderesse a résilié le bail avec effet au 31 mai 2009 sur formule officielle du 20 avril 2009.

Par requête adressée le 27 juillet 2009 au Tribunal des baux, L._____ a conclu principalement que la résiliation du bail à loyer était nulle, subsidiairement annulée, plus subsidiairement qu'une prolongation de quatre ans lui était accordée.

Dans ses déterminations du 30 novembre 2009, P._____ a conclu au rejet des conclusions de cette requête, le congé extraordinaire étant valable et ordre donné à la locataire qu'elle restitue immédiatement les lieux, avec les mentions en vue de l'exécution forcée.

Les premiers juges ont considéré en bref que la demanderesse avait nui à la paix de l'immeuble durant les mois de mars et avril 2009, en particulier à l'encontre de ses voisins V._____, S._____ et B.H._____, soit après la réception des avertissements et des demandes des voisins, écrites et orales, de cesser d'afficher et d'adresser des billets, ainsi que de faire du bruit à des heures indues, ce qui était inacceptable; le congé était donc valable. Au surplus, aucune prolongation du bail ne pouvait être accordée.

B. Par acte du 12 mai 2010, L._____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail notifiée le 20 avril 2009 par P._____ est inefficace, respectivement annulée, subsidiairement à son annulation. Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]).

Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

2. Selon l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB, le recours en nullité formé pour violation de règles essentielles de la procédure n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, le Tribunal cantonal statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1ter et 2 CPC, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier ou ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'il juge utiles (art. 456a CPC). Dans la mesure où la recourante se plaint d'appréciation arbitraire des témoignages et de motivation insuffisante, ces griefs pourront être examinés dans le cadre du recours en réforme.

3. a) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC applicable par

le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

4. La recourante reproche tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu sans autre les témoignages de certains témoins avec lesquels elle est en conflit et d'en avoir écarté d'autres qui lui étaient favorables. En outre, elle leur fait grief d'avoir retenu, contrairement aux témoignages recueillis, que les billets émanant d'elle contenaient des informations relatives à la sphère privée des habitants de l'immeuble et qu'elle les avait affichés au vu de tous.

Le jugement rapporte les dires, sous forme résumée, des différents témoins entendus. Si certains d'entre eux ont déclaré n'avoir pas rencontré de problèmes de voisinage avec la demanderesse, d'autres en revanche ont fait état d'un comportement perturbateur de cette dernière. Ils ont notamment évoqué les billets et autres missives que leur adressait la demanderesse, au contenu insolite voire provocant, le bruit que faisait cette dernière confinant au harcèlement sonore et enfin les prises de vue qu'elle avait réalisées à leur insu. Un certain nombre de messages écrits de la main de la demanderesse - ou, pour d'autres, de celle de colocataires de l'immeuble - ont été produits sous forme de photocopies par les deux parties (cf. pièces 7 et 102). Certains d'entre eux sont datés et comportent le nom de leur destinataire, d'autres pas. La plupart des pièces ainsi produites se recoupent. On trouve toutefois, dans le lot produit par la recourante, les derniers messages qu'elle a adressés à sa voisine d'en face, B.H. _____, les 2 et 4 mars 2009, lui demandant la

restitution de documents de famille qu'elle lui avait remis précédemment. Enfin, à l'audience, ont été produites, par le témoin B.H._____, des photocopies de messages de la recourante des 4 mars (déjà produit), 20 avril et 29 avril 2009, concernant la restitution de ces mêmes documents.

Appréciant l'ensemble de ces pièces et témoignages, le tribunal a considéré que la recourante s'était « régulièrement immiscée dans la sphère privée de ses voisins » et qu'elle avait « fréquemment nui à leur tranquillité » (cf. jugement, p. 10). Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Il ressort en effet de l'instruction menée par le tribunal que la recourante s'est comportée, vis-à-vis de certain(e)s de ses voisin(e)s, d'une manière qui affectait les relations qu'elle entretenait avec certains de ses colocataires et voisins immédiats. Peu importe à cet égard le fait que certains des témoins interrogés n'aient pas rencontré de problème particulier avec la recourante, dans la mesure où les autres témoins - formant une majorité de colocataires - se sont plaints des agissements de cette dernière. La question de savoir si quelques-uns des messages incriminés ont été affichés par la recourante sur les boîtes aux lettres, comme le retient le tribunal, n'est pas déterminante, les habitants de l'immeuble [de 3 étages] se connaissant visiblement tous et les locataires des premier et deuxième étage, directement intéressés, étant de surcroît membres de la même famille. Quant à la motivation du tribunal à l'appui de son appréciation au sujet du comportement de la recourante, elle est suffisante pour permettre à la cour de céans de statuer en réforme.

Ce premier moyen doit dès lors être rejeté.

5. Dans un deuxième moyen, la recourante invoque une violation de l'art. 257 f al. 3 CO. Elle fait valoir en substance que les nuisances qui lui sont reprochées n'excèdent pas la limite du tolérable. Plus particulièrement elle fait valoir que les photographies qu'elle a prises concernaient un chantier voisin et que les bruits dont se plaignent ses voisins ne sortent pas de l'ordinaire et ne constituent pas des manques

d'égards envers ces derniers atteignant le degré nécessaire. En ce qui concerne les messages dont elle est l'auteur, la recourante explique les avoir rédigés soit dans le but d'apporter son aide à la famille V._____, soit pour des motifs qui n'ont rien à voir avec du harcèlement. Elle souligne qu'aucun des billets déposés dans les boîtes aux lettres ne sont attentatoires à l'honneur des personnes concernées. Elle fait également valoir que ni l'un ni l'autre des deux courriers que lui a adressés la régie valant avertissement (cf. pièces 4 et 5) ne se réfèrent aux prétendus bruits et aux photographies et soutient qu'ils ne valent, en tout état de cause, qu'à l'égard des messages qui lui sont reprochés. Enfin, elle se défend d'avoir persisté dans son comportement postérieurement à l'envoi de l'avertissement.

a) Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire doit avoir vis-à-vis de ses voisins, qu'il s'agisse de colocataires de l'immeuble ou de voisins au sens de la réglementation sur les droits de voisinage, les égards qui leur sont dus. Ainsi, le locataire doit s'abstenir de causer à ceux-ci des nuisances excessives, tels des bruits insupportables, des odeurs nauséabondes, des poussières massives, des salissures et aboiements de chiens, ou encore des comportements érigés en infractions pénales ou en délits civils. Les nuisances peuvent être attentatoires à l'honneur et à la vie privée, constituant le plus souvent à la fois des délits pénaux et civils. Les limites de la tolérance que se doivent les voisins dépendent d'une part de l'usage local (quartier urbain, zone à faible densité ou agricole), d'autre part de la situation et de la nature de l'immeuble. Quant à la résiliation du bail prévue à l'art. 257f al. 3 CO, elle est une sorte de congé pour justes motifs. La violation du devoir de diligence imputable au locataire doit être grave. Cette résiliation extraordinaire repose ainsi sur un motif qualifié, qui doit concerner l'état de fait mentionné dans la protestation écrite du bailleur. Le locataire doit avoir persisté, malgré l'avertissement écrit du bailleur, à contrevenir à son devoir de diligence. Le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (cf. Wessner, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in Séminaire sur le droit du bail,

UNINE 2006, n. 32 ss., pp. 10-11 et n.61 ss., pp. 18 ss.; Lachat, *Le bail à loyer*, pp. 78-79 et 675 à 679).

La protestation écrite visée à l'art. 257f al. 3 CO doit mentionner l'état de faits constituant un usage contraire au bail, les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre. Elle a en effet pour fonction de permettre au locataire de se conformer à ses devoirs (Wessner, *op. cit.*, p. 19; Lachat, *op. cit.*, p. 677; Bohnet/Montini, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, n. 34 ad art. 257f CO, p. 270).

b) En l'espèce, il convient tout d'abord de relever que les deux lettres de la régie Flouck SA à la demanderesse, des 2 mars 2009 (pièce 4) et 30 mars 2009 (pièce 5), attirent l'attention de l'intéressée sur son comportement vis-à-vis des colocataires de l'immeuble, plus particulièrement en relation avec « des fichets ou de la correspondance que vous leur destinez et pour lesquels nous vous demandons d'y mettre un terme définitif » (sic). Alors que la première de ces deux correspondances se contente d'avertir la recourante qu'en cas de récurrence, ses colocataires « se réservent le droit de porter plainte pour harcèlement », la seconde la menace, pour le cas où elle ne mettrait pas fin à ses agissements, de résiliation de son bail avec effet immédiat. Il n'est pas question dans ces correspondances d'autres faits qui pourraient être reprochés à la demanderesse, en particulier les prises de vue et les bruits soi-disant excessifs. Il convient également de relever que la lettre de résiliation elle-même, du 20 avril 2009 (pièce 6), ne revient pas sur les faits incriminés mais se contente d'énoncer le constat selon lequel « votre comportement perturbateur dans l'immeuble ne s'est pas amélioré ». Les courriers des 2 et 30 mars de la gérance ne mentionnent de manière expresse que les fichets et correspondances de la recourante. On ne peut considérer que tous les comportements nuisibles de cette dernière étaient visés par le terme "plus particulièrement", faute d'être suffisamment circonstanciés pour permettre au locataire de se conformer à ses devoirs. Il s'ensuit que le seul motif à prendre en considération dans l'examen du bien-fondé de la résiliation litigieuse concerne les messages adressés par

la demanderesse à ses voisins, soit le harcèlement écrit, sans prendre en compte les nuisances sonores.

c) En ce qui concerne lesdits messages, il n'est pas établi que le harcèlement écrit se soit poursuivi après les avertissements du bailleur. Au contraire, la très grande majorité des écrits produits portent des dates antérieures au 4 mars 2009 (jugement p. 8). Les deux billets postérieurs par lesquels la recourante exigeait la restitution par B.H. _____ de toutes les copies de documents remis, en particulier les copies de l'acte d'origine et du livret de famille, respectivement remerciait celle-ci de les lui avoir finalement restitués, ne sauraient être qualifiés de harcèlement. V. _____ a du reste précisé que le harcèlement écrit avait duré environ six mois depuis le début du conflit, au mois d'août 2008 (jugement p. 8), ce qui démontre qu'il n'a pas perduré au-delà. Dès lors, la bailleresse n'a pas prouvé que la recourante aurait persisté dans son comportement - s'agissant des billets litigieux - au-delà du 30 mars 2009, date du dernier courrier de protestation de la régie, et jusqu'au 20 avril 2009, date de la résiliation litigieuse.

Au surplus, la question de l'existence de justes motifs peut être laissée ouverte dans la mesure où la condition de la persistance de la violation des devoirs de diligence de la recourante après les avertissements n'est pas remplie.

d) De toute manière, la preuve du caractère insupportable de la poursuite du bail, qui incombait à l'intimée, n'a pas été rapportée à satisfaction de droit par cette dernière. Sur ce point, force est de constater que le jugement attaqué, s'il retient que le maintien du bail de la demanderesse est insupportable pour les personnes habitant la maison, se fonde essentiellement sur une persistance de la demanderesse à nuire à la paix de l'immeuble, en particulier à la tranquillité de ses voisins V. _____, S. _____ et B.H. _____, après réception des avertissements de la régie. Or, comme on l'a vu, une telle persistance - limitée à la question des billets - ne ressort pas des faits de la cause. Ainsi, au regard des circonstances concrètes de la présente espèce, on ne saurait partager le

point de vue des premiers juges. Il apparaît bien plus, compte tenu de l'ancienneté du bail de la recourante et de l'absence de problèmes avec cette locataire pendant une douzaine d'années, que seule une résiliation ordinaire de son bail était envisageable.

6. Les conditions de l'art. 257 f CO n'étant in casu pas remplies, il s'ensuit que la résiliation immédiate signifiée à la recourante est inefficace (cf. Wessner, op. cit., n. 87, p. 23). Une telle résiliation inefficace ne peut pas être convertie en un congé ordinaire (cf. Lachat, op. cit., p. 682 ; A. Koller, in PJA 2010, pp. 845 ss., spéc. 852 à 854; ATF 135 III 441). Au demeurant, l'intimée n'a pas résilié le bail alternativement pour le terme ordinaire, comme elle eût été en droit de le faire (cf. Koller, loc. cit.).

La résiliation litigieuse, qui est inefficace, doit être annulée. Le recours est donc fondé.

7. En définitive, le recours doit être admis et le dispositif du jugement réformé en ce sens que le congé signifié par la défenderesse à la demanderesse le 20 avril 2009 pour le 31 mai 2009 est inefficace (I), les chiffres II et III étant supprimés et le jugement confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'150 fr. (art. 232 al. 1 TFJC; tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5).

L'intimée doit verser à la recourante la somme de 3'650 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** Le jugement est réformé aux chiffres I à III de son dispositif comme il suit :

I. Le congé signifié par la défenderesse P. _____ à la demanderesse L. _____ le 20 avril 2009 pour le 31 mai 2009 est inefficace.

II. et III. Supprimés

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'150 francs (mille cent cinquante francs).
- IV.** L'intimée P. _____ doit verser à la recourante L. _____ la somme de 3'650 fr. (trois mille six cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 novembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Jean-Samuel Leuba (pour L. _____),
- Me Ludovic Tirelli (pour P. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :