

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 septembre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 257f al. 3 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **W.**_____, à Lausanne, contre le jugement rendu le 28 novembre 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 novembre 2016, le Tribunal des baux a prononcé que le contrat de bail à loyer conclu le 14 octobre 2009, par lequel la demanderesse W. _____ avait pris à bail un appartement de deux pièces et demie au troisième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, avait valablement pris fin le 30 avril 2016 (I), qu'en conséquence, ordre était donné à la demanderesse de quitter et rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus, dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire (II), que l'indemnité d'office de Me Alain Vuithier, conseil de la demanderesse, serait arrêtée ultérieurement, par une décision séparée (III), que le jugement était rendu sans frais ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que la transaction judiciaire du 17 février 2014, signée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) et qui n'avait pas fait l'objet d'une demande de révision, avait les effets d'une décision entrée en force. Cette transaction subordonnait la fin du bail de la demanderesse à la condition d'une rechute liée à des troubles du comportement. Le fait que la demanderesse ait endommagé sa prise télé-réseau en décembre 2015, provoquant une panne générale du télé-réseau dans l'immeuble et occasionnant l'absence d'internet, du téléphone et de la télévision chez les locataires durant une quinzaine de jours, remplissait cette condition. A cela s'ajoutait que la demanderesse avait refusé, de manière désagréable, agressive et même violente, l'accès à son appartement aux électriciens voulant réparer la prise endommagée, de sorte que cet épisode était suffisamment grave pour réaliser la condition à laquelle l'effectivité du congé du 3 décembre 2013 était subordonnée.

Par surabondance, les premiers juges ont estimé que l'efficacité de la résiliation de bail du 14 mars 2016, sous l'angle de l'art.

257f al. 3 CO, n'entraînerait pas un résultat différent, les conditions formelles de cette disposition étant réalisées. Quant aux conditions matérielles de l'art. 257f al. 3 CO, elles étaient également réalisées aux yeux des premiers juges, les manques d'égard envers les habitants contrevenant à l'engagement pris par la demanderesse dans le contrat de collaboration du 2 septembre 2009.

S'agissant du trouble psychique dont souffrirait la demanderesse, les premiers juges ont retenu que l'art. 257f al.3 CO ne subordonnait pas la résiliation à l'existence d'une faute du locataire, de sorte que l'état de santé de la locataire ne constituait pas un obstacle à la résiliation. Ils ont relevé que la demanderesse avait manqué d'égards envers ses voisins malgré l'avertissement écrit de la bailleuse du 17 février 2014, que le maintien du bail était devenu insupportable pour les habitants de l'immeuble et que la relative accalmie avait pris fin durant l'hiver 2015/2016, au cours duquel la demanderesse avait troublé la paix de l'immeuble à de nombreuses reprises. Informée des faits le 15 décembre 2015, la bailleuse avait résilié le bail trois mois après, soit avec célérité. Les premiers juges ont en outre refusé toute prolongation de bail à la demanderesse au regard de l'art. 272a al. 1 let. b CO, qui exclut cette hypothèse.

B. **a)** Par acte du 24 février 2017, W._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail qui lui a été signifiée le 14 mars 2016 pour le 30 avril de la même année soit déclarée inefficace. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants à intervenir. Elle a requis l'octroi de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel, requête à laquelle la Juge déléguée de la Cour de céans a fait droit par ordonnance du 10 mars 2017.

b) Par réponse du 12 avril 2016, la K._____ a conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer pour logement subventionné conclu le 27 juillet 2007, la demanderesse W._____ a pris à bail à Q._____ (ci-après : [...]) un appartement de deux pièces au deuxième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne.

Ce contrat de bail a été résilié par [...] pour le 30 septembre 2009. La demanderesse a contesté cette résiliation. Il ressort du procès-verbal de la Commission de conciliation du 29 septembre 2009 que celle-ci a pris acte d'une transaction intervenue hors audience entre les parties, la convention faisant partie intégrante du procès-verbal. Cette convention, datée du 3 septembre 2009 et faisant référence à un « contrat de collaboration » conclu le 2 septembre 2009 entre la demanderesse, le CMS de [...], le docteur [...], médecin psychiatre, le Service social de Lausanne/Unité logement, et Q._____, prévoyait notamment que la demanderesse acceptait la résiliation du bail de son logement et qu'elle s'engageait à le quitter à la fin du rapport de bail, en échange de la mise à disposition, par Q._____, d'un logement de typologie semblable et situé dans un environnement proche de celui qu'elle occupait. Dans le contrat de collaboration précité, la demanderesse s'était encore engagée à respecter scrupuleusement les RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud), faute de quoi le contrat de bail à loyer pour son appartement serait résilié avec effet immédiat, en vertu de l'art. 257f CO, Q._____ s'engageant pour sa part à signaler à l'assistante sociale de référence de l'Unité logement tout problème de comportement de la demanderesse, ainsi que les plaintes éventuelles du voisinage.

2. Par contrat de bail à loyer pour logement subventionné conclu le 14 octobre 2009, Q._____ a remis à bail à la demanderesse un

appartement de deux pièces et demie au troisième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne. Ce contrat a commencé le 1^{er} décembre 2009 pour se terminer le 30 septembre 2010, se renouvelant par la suite aux mêmes conditions, de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net a été fixé à 409 fr., auxquels s'ajoutaient un acompte de chauffage et eau chaude de 110 fr., un montant de 3 fr. à titre de prime d'assurance responsabilité civile, ainsi qu'un montant de 150 fr. à titre de « rentabilité travaux ».

3. La défenderesse K._____ est devenue propriétaire de l'immeuble sis chemin [...] le 21 décembre 2009.

4. Le 14 août 2013, la demanderesse a adressé à son voisin du dessous M._____ une missive dans laquelle elle lui demandait en substance de débrancher son wifi au moins la nuit pour le motif que cela provoquerait des acouphènes pénibles et aussi parce que ces « nouvelles technologies » auraient permis le piratage de sa ligne téléphonique. Entendu comme témoin, M._____ a déclaré que, dans un premier temps, il avait de bonnes relations avec la demanderesse, mais que le comportement de celle-ci avait changé par la suite. Ainsi, en prenant connaissance de la lettre précitée, ce témoin s'est dit que « quelque chose ne jouait pas ».

Dans une autre missive adressée à une date indéterminée à L._____, son voisin direct, la demanderesse lui a demandé de « cesser de pomper systématiquement alternativement l'eau chaude et l'eau froide » lorsqu'elle prenait sa douche. Elle lui a encore reproché d'utiliser de « nouvelles technologies » nuisibles à la santé et qui auraient permis le piratage de sa ligne téléphonique, en lui demandant de les débrancher au moins la nuit. Entendu comme témoin, L._____ a déclaré avoir reçu de la part de la demanderesse un certain nombre de courriers de ce type.

5. Le 31 octobre 2013, une altercation a eu lieu entre la

demanderesse, une autre locataire de l'immeuble en cause, X._____, et plusieurs enfants qui fêtaient Halloween. Par courrier adressé à la défenderesse le 1^{er} novembre 2013, X._____, locataire de l'immeuble en cause, a fait état d'agressions physiques commises par la demanderesse le soir d'Halloween. Selon X._____, lorsqu'elle avait voulu faire entrer des enfants dans l'immeuble afin qu'ils puissent sonner aux portes pour demander des bonbons, la demanderesse les avait empêchés d'entrer et avait giflé plus de cinq d'entre eux. X._____ a également relaté que lorsqu'elle avait voulu calmer W._____, celle-ci lui avait donné un coup de poing au visage. X._____ a encore indiqué dans son courrier que la police était intervenue à sa demande et qu'elle envisageait le dépôt d'une plainte pénale contre la demanderesse. Ce courrier a été signé par sept autres personnes, en plus de son auteur.

Entendu comme témoin, C._____, concierge de l'immeuble en cause, a déclaré à propos des événements décrits ci-dessus qu'il était sur place après que les faits s'étaient produits et que ce qu'il avait constaté lui évoquait un « lynchage public » : des parents qui ne connaissaient pas la demanderesse voulaient la taper et il avait dû intervenir, avec un autre locataire, pour leur expliquer le cas de la demanderesse et pour les calmer.

L._____, qui s'est rendu sur place avec C._____ après les événements relatés plus haut, a déclaré qu'il y avait une vingtaine de personnes attroupées au bas de l'immeuble, « prêtes à étripper la demanderesse ». Ensemble, ils ont essayé de calmer ces personnes et de faire en sorte qu'elles ne recourent pas à la violence. Lorsque la police est arrivée, L._____ a entendu la demanderesse déclarer aux policiers : « Je n'ai pas frappé les enfants, je leur ai juste donné une claque, ça leur réveille l'intelligence ».

6. Sur formule officielle de notification de résiliation de bail datée du 3 décembre 2013, la défenderesse a résilié le bail de la demanderesse pour le 31 janvier 2014. Le même jour, la défenderesse a adressé à la demanderesse un courrier recommandé l'informant de ce qui suit :

« Nous faisons suite à un évènement grave survenu le 31 octobre dernier dans l'immeuble du Ch. [...], pour lequel une plainte, signée par plusieurs locataires, nous a été adressée.

En effet, ce jour-là, vous avez sans aucune raison, agressé verbalement et physiquement plusieurs enfants ainsi que Mme X._____, également locataire de l'immeuble. L'intervention de la police a été requise et une plainte pénale a été déposée.

Nous vous rappelons qu'en 2009, nous avons consenti à vous reloger dans un de nos immeubles sous certaines conditions. Vous vous êtes notamment engagée par convention, à respecter scrupuleusement les Règles et usages locatifs du canton de Vaud.

Nous constatons malheureusement que ladite convention n'a pas été respectée, ce qui rompt définitivement le rapport de confiance. De plus, nous ne pouvons maintenir une situation très difficile à vivre pour vos voisins, lesquels ont clairement manifesté leurs craintes.

Par conséquent, et en application de l'article 253F)-3 du CO, nous nous voyons dans l'obligation de résilier votre bail pour le :

31 JANVIER 2014 »

7. La demanderesse a contesté la résiliation de son bail devant la Commission de conciliation. Celle-ci a tenu une audience le 17 février 2014, à laquelle W._____ a comparu accompagnée de son infirmier en psychiatrie [...]. A cette occasion, les parties ont conclu la convention suivante :

« Le bailleur accepte de suspendre la résiliation tant qu'il existe un suivi médical et social complet et que la décision de la justice de paix est respectée.

Il est précisé qu'au moindre problème avec les voisins ou pour non-respect des RULV relatifs à des troubles du comportement, la résiliation sera automatiquement réactivée avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois, moyennant notification par la gérance, ceci sans recours possible.

Il est précisé que cette transaction a les effets d'une décision entrée en force, en application de l'article 208 alinéa 2 du Code de procédure civile.»

8. En décembre 2015, la demanderesse a endommagé sa prise de télé-réseau, provoquant une panne générale du télé-réseau dans

l'immeuble. Selon les déclarations du témoin M._____, cela a eu pour conséquence la mise hors service d'internet, de la télévision et du téléphone chez tous les locataires habitant sur la même colonne que la demanderesse, durant une quinzaine de jours. Ce témoin a ajouté que plusieurs techniciens étaient intervenus et que la demanderesse s'en était prise verbalement à l'un d'eux, de manière violente. Lors de son audition, il a confirmé le contenu d'un courrier du 15 décembre 2015, adressé à la défenderesse, qui contenait notamment ces lignes :

« Par ce courrier, je tiens à vous signaler l'amplitude de la problématique concernant l'attitude de Mme W._____ (...). Depuis un mois environ, celle-ci est en pleine décompensation psychotique et perturbe gravement la vie dans les immeubles [...]. Cela a commencé avec les fusibles de notre voisin [...] qu'elle a enlevés, car ceux-ci sont situés sur le pas de porte et donc accessibles à tout le monde. Puis elle a renversé le seau d'eau du concierge C._____. Puis elle a trafiqué sa prise connexion téléphone ce qui a déconnecté notre appartement de nos appareils branchés sur celle-ci à savoir : téléphone, télévision, internet et ce depuis le 7/12. Elle a refusé d'ouvrir aux techniciens qui voulaient venir réparer chez elle tout en ayant une attitude extrêmement désagréable et agressive. Hier, elle est venue menacer le technicien qui était en train d'installer la fibre optique chez nous. Hier, elle a tiré le capuchon de la fille de Mme X._____, or, Mme W._____ peut être très violente avec les enfants (voir les événements de Halloween 2013), heureusement, Mme X._____ a pu défendre sa fille avant que Mme W._____ ne la frappe. Il y a quelques jours, elle a lancé du compost sur la fille de M. L._____ alors que celle-ci se trouvait sur le balcon de son papa. (...)
Si rien n'est fait, cette situation pourrait se terminer de manière dramatique (agression d'un enfant par exemple). »

Interpellé, M._____ a précisé qu'il était infirmier en psychiatrie. Il a déclaré qu'en période de crise, il n'était pas possible de communiquer avec la demanderesse et que, pour lui, de même que pour sa compagne, c'était difficile à supporter. Il a encore indiqué avoir déménagé de l'immeuble en cause en mars 2016, car il cherchait avec sa compagne un appartement plus grand.

L._____ a confirmé lors de son audition que la demanderesse avait jeté un sac contenant du compost et des fruits sur leur balcon, où se tenait sa fille. Il a déclaré ne pas savoir pour quelle raison la demanderesse avait agi ainsi. Il a exposé être allé sonner à la porte de la

demanderesse pour lui ramener son sac, mais que celle-ci ne lui avait pas ouvert sa porte. Il a précisé que la demanderesse agissait ainsi chaque fois qu'elle déposait des sacs ou « des choses » devant sa porte et qu'il tentait de les lui ramener. Il a ajouté avoir assisté à trois ou quatre interventions de la police dans l'appartement de la demanderesse, soulignant qu'à deux reprises, les policiers avaient dû traverser son appartement pour accéder au balcon de cette dernière. Il a enfin déclaré que sa fille, âgée de 13 ans, pouvait craindre que la demanderesse soit violente à nouveau.

Le témoin C. _____ a confirmé que la demanderesse lui avait pris son bidon et l'avait renversé dans les escaliers, en ajoutant que ce n'était pas dramatique. Il a précisé que la police intervenait pour faire ouvrir la porte de la demanderesse et non pas parce qu'elle causait des problèmes au voisinage. Interpellé, il a déclaré que, durant l'hiver 2015/2016, il avait enregistré de nombreuses plaintes concernant le comportement de la demanderesse de la part des voisins directs et d'autres habitants de l'immeuble. Il s'agissait de locataires qui avaient été importunés par la demanderesse, notamment par des sacs de nourriture déposés à leurs portes, ou encore par des affiches collées sur leurs portes en pleine nuit. Il a ajouté que des parents étaient venus vers lui pour dire qu'ils avaient peur pour leurs enfants.

9. A la suite des évènements survenus en décembre 2015, la demanderesse a été hospitalisée à l'Hôpital de Cery. Il ressort à cet égard d'un rapport médical du CHUV (Département de psychiatrie - Service de psychiatrie communautaire), daté du 26 octobre 2016 et réalisé sur requête de la demanderesse, notamment ce qui suit :

« Mme W. _____ a été hospitalisée du 17.12.2015 au 26.01.2016 en raison d'une péjoration de son état de santé psychique. Au cours des trois semaines précédant le séjour, Mme W. _____ a présenté des troubles du comportement en lien avec ses difficultés psychiques qui ont conduit à des nuisances pour l'entourage. Durant cette période, il est raisonnable d'estimer que les troubles psychiques de l'intéressée ont altéré sa capacité de discernement, notamment s'agissant de ses attitudes à l'égard du voisinage et de son intervention sur le télé-réseau de l'immeuble où elle réside. »

10. Sur formule officielle de notification de résiliation de bail datée

du 14 mars 2016, la défenderesse a résilié le bail de la demanderesse pour le 30 avril 2016. Dans un courrier d'accompagnement du même jour, la défenderesse a motivé le congé notamment en ces termes :

« Pour faire suite aux très nombreuses plaintes que nous avons reçues ces derniers mois vous concernant et conformément au procès-verbal de conciliation du 17 février 2014 et en application de l'article 257F)-3 du CO, nous nous voyons contraints de résilier votre contrat de bail au

30 AVRIL 2016

(...)

Si nous sommes désolés de devoir en arriver à cette extrémité, nous ne pouvons pas, vis-à-vis des locataires de l'immeuble, vous maintenir dans votre logement, avec tous les problèmes, toutes les nuisances, et toutes les peurs que votre comportement provoque chez eux.

Nous osons espérer qu'une solution pérenne et à votre convenance puisse être trouvée par les médecins qui vous suivent. »

La demanderesse a accusé réception du congé par courrier du 17 mars 2016 adressé à la défenderesse. Elle y a déclaré comprendre que son comportement provoquait la peur et des nuisances chez les autres locataires. Elle a cependant relevé que la résiliation la pénalisait aussi sévèrement qu'une personne qui nuisait volontairement, alors que les nuisances, peurs et problèmes qu'elle provoquait étaient indépendants de sa volonté. Elle a encore exposé que le personnel médical qui la suivait n'avait pas les moyens de la loger et qu'il n'existait pas de logement ou structure protégée pour les personnes dans sa situation. Elle a enfin sollicité un entretien avec la défenderesse, en présence du personnel médical qui la suivait, ajoutant qu'elle espérait que la défenderesse reviendrait sur sa décision.

La défenderesse lui a répondu par courrier du 24 mars 2016. Elle y a brièvement rappelé les problèmes rencontrés avec la demanderesse en 2009 pour des faits semblables et le fait qu'une chance lui avait été accordée par son relogement dans l'immeuble en cause. Tout en regrettant de devoir en arriver à une résiliation de bail, la défenderesse a estimé qu'il n'était pas juste de faire subir le comportement inapproprié de la demanderesse à l'ensemble des locataires. Elle a encore rappelé que la demanderesse avait « bricolé » la prise du télé-réseau, ce qui avait engendré une panne générale dans l'immeuble, et que cet acte, certes non intentionnel, aurait pu avoir des conséquences plus graves, telles

qu'un début d'incendie. Elle a enfin indiqué à la demanderesse que, pour toutes ces raisons, elle maintenait la résiliation de son bail pour le 30 avril 2016.

11. Le 6 juillet 2016, la défenderesse a adressé à la demanderesse une facture d'un montant de 441 fr. 55, relative aux interventions de l'entreprise [...] Sàrl des 11, 14, 15 décembre 2015 et 7 janvier 2016, à la suite de la panne générale du télé-réseau. Il est précisé sur cette facture que, selon le rapport de l'entreprise, la demanderesse n'avait pas laissé entrer l'électricien et qu'elle avait enlevé la prise qui avait causé la panne générale.

12. Le docteur [...], médecin associé au Département de psychiatrie du CHUV, a établi un rapport médical daté du 15 septembre 2016 concernant l'état de santé de la demanderesse, dont il est le médecin traitant depuis août 2013. Le rapport précise qu'il a été réalisé à la requête de la demanderesse. Il en ressort en substance que la demanderesse souffre d'un trouble psychique qui peut, en périodes de décompensation, entraîner une altération de sa capacité de discernement. Durant ces périodes, la demanderesse présente des difficultés dans ses relations interpersonnelles. Le suivi psychiatrique mis en place a permis de réduire le nombre de décompensations psychiques au cours des dernières années. La décompensation de décembre 2015 est survenue dans un contexte d'arrêt progressif du traitement en accord avec les soignants. L'intensification du suivi avec des passages à domicile quotidiens et la collaboration avec certains des voisins n'ont pas permis d'éviter certains troubles du comportement. A la suite d'un rendez-vous manqué le 15 décembre 2015, la situation de la demanderesse a immédiatement été signalée à la justice de paix ; deux jours plus tard, la demanderesse a été interceptée par la police et conduite à l'Hôpital de Cery. Depuis ce séjour hospitalier, la demanderesse et ses soignants sont convenus d'un plan thérapeutique qui devrait éviter toute nouvelle décompensation. Le docteur [...] souligne dans son rapport qu'en dehors des périodes de décompensation, la demanderesse ne présente pas de difficultés psychiques manifestes, qu'elle est consciente du tort causé à

autrui lorsqu'elle est moins bien et exprime d'importants regrets à cet égard ; aux dires de ce thérapeute, elle cherche à éviter toute nuisance et participe à la vie de quartier. Il résulte encore de ce rapport que le fait de pouvoir conserver un logement stable contribue de manière significative au bien-être de la demanderesse. En revanche, le stress engendré par une perte de son appartement et par les difficultés à se reloger en raison de sa situation sociale précaire représenterait un risque élevé de dégradation de l'état de santé de la demanderesse.

Lors de son audition en qualité de témoin, le docteur [...] a intégralement confirmé le contenu de ce rapport. Interpellé, il a déclaré que la place de la demanderesse était, selon lui, dans un appartement indépendant et non pas dans un foyer ou dans un établissement médico-social.

Le témoin [...], qui assume, en tant qu'infirmier, le suivi de la demanderesse depuis 2011/2012, a confirmé que la demanderesse était à même de vivre en appartement de manière indépendante.

13. a) La demanderesse a saisi la Commission de conciliation d'une requête datée du 5 avril 2016. La conciliation n'ayant pas abouti, l'autorité de conciliation a délivré à la demanderesse une autorisation de procéder le 16 juin 2016.

b) La demanderesse a porté son action devant le Tribunal des baux par demande datée du 21 juin 2016. Un délai au 13 juillet 2016 lui a été imparti par le Président du tribunal pour lui permettre de rectifier son acte, lequel comportait un vice de forme. La demanderesse a déposé une demande rectifiée le 2 juillet 2016, dans laquelle elle a conclu, en substance, à l'inefficacité de la résiliation de son bail à loyer.

Par déterminations du 4 octobre 2016, la défenderesse a conclu, sous suite de frais, au rejet des conclusions de la demande, au constat de la validité de la résiliation du bail signifiée le 14 mars 2016 pour l'échéance du 30 avril 2016, aucune prolongation de bail n'étant

accordée à W._____ et ordre lui étant donné de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout bien l'appartement litigieux dans un délai que justice dirait.

La demanderesse a déposé une « écriture spontanée » le 22 novembre 2016.

c) Les débats principaux se sont tenus le 24 novembre 2016. A cette occasion, le tribunal a entendu cinq témoins, dont les déclarations ont été intégrées au présent état de fait dans la mesure utile.

En droit :

1.

1.1 Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; Sj 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

1.2 En l'espèce, le montant du loyer est de 519 fr. par mois, acompte pour chauffage et eau chaude 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 locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante conteste que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO soient réunies. Elle remet en cause la validité de la transaction du 17 février 2014 au regard de l'art. 257f al. 3 CO, cette disposition étant, selon la doctrine, de nature absolument impérative. Elle cite à cet égard Lachat, qui relève que les parties ne peuvent pas contractuellement modifier les conditions de la résiliation anticipée (violation du devoir de diligence, avertissement écrit, persistance de la violation du devoir de diligence et maintien insupportable du contrat). Toutefois, le délai et le préavis de résiliation de l'art. 257f al. 3 CO sont de droit relativement impératif : le contrat peut les allonger, mais non les abrégier (Le bail à loyer, 2008, p. 683 et les réf. citées à la note infrapaginale 142).

3.2

3.2.1 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 30 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 (TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3; ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 publié in SJ 2016 I 336).

Selon la jurisprudence, 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 (arrêté précité du 10 novembre 2016 consid. 3; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; TF 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

3.2.2 Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (arrêt précité du 10 novembre 2016 consid. 3; TF 4A 457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt précité du 10 novembre 2016 consid. 3 ; TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (TF

4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt précité du 10 novembre 2016 consid. 3 ; TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3).

La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (Higi, Zürcher Kommentar, 2003, n. 59 ad art. 257f CO ; Lachat, Le droit du bail, op. cit., p. 432 ; Weber, Basler Kommentar, 2008, n. 6 ad art. 257f CO). Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC ; TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b/bb/eee), tout comme du reste la gravité de la violation du devoir de diligence et la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir (ATF 132 III 109 consid. 2 et les réf. citées). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue alors sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 129 III 380 consid. 2 ; ATF 129 III 664 consid. 6.1 ; ATF 129 III 715 consid. 4.4 ; ATF 128 III 428 consid. 4 ; TF 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.5).

3.2.3 Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; Higi, op. cit., n. 72 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit., p. 682 n. 3.2.2). Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la 5^e condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi (art. 266a al. 2 CO par analogie; Higi, op. cit., n. 71 ad art. 257f CO; Wessner, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 45 ad art. 257f CO).

3.2.4 Il découle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011, consid. 3.4, que l'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement. Il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue, de sorte qu'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne pourrait concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée, mais poserait tout au plus la question de la nécessité d'un avertissement.

Cet arrêt précise toutefois également que le bailleur ne doit pas trop tarder à résilier le bail, faute de quoi son inaction est susceptible de fournir un indice que la continuation du bail n'est pas insupportable (cf. arrêt 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b/bb/aaa, in mp 2001 205).

4.

4.1 L'appelante remet en cause l'appréciation des preuves du jugement s'agissant de l'évènement de Halloween 2013. Elle admet avoir eu une altercation avec X._____ mais reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle avait donné un coup de poing à celle-ci, ce qu'elle conteste, alors même que la principale intéressée n'aurait pas été auditionnée comme témoin et que les autres témoins n'auraient pas confirmé ni même évoqué un tel geste. Elle fait valoir qu'elle aurait en réalité été victime d'une agression par des parents venant d'autres

immeubles. S'agissant des événements de l'hiver 2015/2016, l'appelante relève qu'elle a certes provoqué une coupure d'électricité, mais qu'elle se trouvait alors dans une période de décompensation aiguë et qu'elle n'avait aucunement l'intention de nuire. Cette décompensation aiguë aurait été due à une tentative d'arrêt de sa médication, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de craindre que de tels incidents se reproduisent à l'avenir.

L'appelante est également d'avis que sa situation personnelle n'aurait pas été suffisamment prise en compte. Elle renvoie au rapport médical du Dr [...] ainsi qu'à l'audition du témoin [...], sur les efforts thérapeutiques consentis par elle, couronnés de succès, puisque hormis l'épisode du mois de décembre 2015, aucun incident n'avait été déploré depuis l'audience du 17 février 2014 devant la Commission de conciliation. De plus, l'appelante rappelle ses efforts pour son intégration dans la vie associative du quartier en participant notamment à la création de jardins communautaires. Enfin, le Dr [...] a insisté sur le fait que la place de l'appelante se trouvait dans un appartement indépendant et non pas dans un foyer ou un EMS, ce qui a été corroboré par le témoin [...].

En outre, selon l'appelante, au vu de l'écoulement du temps, un nouvel avertissement aurait été nécessaire, le jugement relevant lui-même que deux ans s'étaient écoulés depuis la transaction litigieuse.

4.2 Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux a relevé qu'il s'était écoulé près de deux ans entre l'avertissement du 17 février 2014 et la résiliation extraordinaire du 14 mars 2016, un laps de temps aussi long pouvant potentiellement être considéré comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour les locataires de l'immeuble. S'appuyant sur un arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014, les premiers juges ont toutefois considéré que le délai qui séparait l'avertissement de la résiliation n'était qu'un indice et qu'il fallait prendre en considération toutes les circonstances pertinentes du cas d'espèce. Or l'avertissement du 17 février 2014 avait été suivi d'une

relative accalmie, durant laquelle aucune nouvelle plainte n'avait été enregistrée concernant le comportement de l'intéressée. Cette accalmie avait pris fin, selon les premiers juges, durant l'hiver 2015/2016, où la demanderesse avait troublé la paix de l'immeuble à de nombreuses reprises. Après en avoir été informée par courrier du témoin M. _____ du 15 décembre 2015, la bailleuse avait résilié le bail le 14 mars 2016, soit trois mois après ce courrier, la chronologie des évènements ne démontrant pas, selon les premiers juges, que la bailleuse se serait accommodée du maintien du bail malgré les manques d'égards de l'intéressée envers ses voisins, mais que, au contraire, elle avait agi avec célérité dès qu'elle en a eu connaissance.

4.3 Ensuite de l'altercation ayant eu lieu le 31 octobre 2013 lors de la fête d'Halloween, le bail de l'appelante a été résilié le 3 décembre 2013 pour le 31 janvier 2014. L'appelante ayant contesté cette résiliation, les parties ont, lors d'une audience de la Commission de conciliation du 17 février 2014, signé une convention prévoyant que le bailleur acceptait de suspendre la résiliation tant qu'il existait un suivi médical et social complet et que la décision de la justice de paix était respectée, étant précisé qu'au moindre problème avec les voisins ou pour non-respect des RULV relatifs à des troubles du comportement, la résiliation serait automatiquement réactivée avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois, moyennant notification par la gérance et sans recours possible. Selon la teneur de cette transaction, celle-ci valait décision entrée en force en application de l'art. 208 al. 2 CPC.

La question de savoir si, comme le soutient l'appelante, la transaction du 17 février 2014 est nulle au regard du caractère absolument impératif de l'art. 257f al. 3 CO et du fait que l'appelante n'était pas assistée par un mandataire professionnel ou un curateur lors de sa conclusion peut demeurer indéterminée en l'espèce. En effet, ce qui est déterminant, c'est de savoir si cette transaction, supposée valable, constituait bien un avertissement conforme à l'art. 257f al. 3 CO, comme retenu par les premiers juges, à savoir un avertissement sans limite temporelle.

Le laps de temps écoulé entre cet avertissement, formulé le 17 février 2014, et la résiliation du bail, intervenue le 14 mars 2016, apparaît comme long selon la jurisprudence en la matière et comme relevé par le Tribunal des baux lui-même, de sorte que les premiers juges ont, à juste titre, encore examiné si ce laps de temps pouvait être considéré comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour les locataires de l'immeuble.

La transaction, tenue pour un avertissement intervenu en février 2014, n'a pas donné lieu à un comportement insupportable pour les locataires de la part de l'appelante avant l'hiver 2015/2016. La résiliation qui a suivi en mars 2016 est ainsi intervenue plus de deux ans après l'avertissement de février 2014, de sorte que ce laps de temps ne pouvait être considéré comme un indice que la continuation du bail était insupportable pour la bailleuse, voire pour les locataires.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est inefficace, dès lors que l'une des conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'est pas réalisée.

5.

5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que le contrat de bail à loyer conclu le 14 octobre 2009 entre la demanderesse W._____ et la défenderesse K._____, portant sur un appartement de deux pièces et demie au troisième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, n'a pas valablement pris fin le 30 avril 2016, le chiffre II dudit jugement étant supprimé et le jugement maintenu pour le surplus.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 862 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

5.3 L'avocat Alain Vuithier, conseil d'office de W._____, a produit une liste de ses opérations faisant état de 5 heures et 54 minutes consacrées à l'exécution de son mandat et a chiffré ses débours à 69 francs. Il a notamment indiqué avoir consacré 20 minutes à la confection d'un bordereau de trois pièces. Cette durée est toutefois excessive et doit être réduite à 10 minutes. Il a en outre compté une heure au titre de "frais transmission décision". Dès lors que la simple transmission d'une décision n'a pas à être rémunérée, s'agissant de pur travail de secrétariat inclus dans le tarif horaire de l'avocat (CACI 27 avril 2016/243 et les réf. citées) et qu'il s'agit au demeurant d'une opération future, il y a lieu de retrancher ce poste des opérations effectuées, qui seront arrêtées à 4 heures et 44 minutes. En définitive, au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Vuithier doit être fixée à 852 fr., montant auquel s'ajoutent les débours, par 69 fr., et la TVA sur le tout, par 73 fr. 70, soit 994 fr. 70 au total.

5.4 Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement de l'indemnité à son conseil d'office mise à la charge de l'Etat.

5.5 Vu l'issue du litige, l'appelante a droit à de pleins dépens pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à cette procédure (art. 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 2'000 fr. (art. 7 TDC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit :

- I. Le contrat de bail à loyer conclu le 14 octobre 2009 entre la demanderesse W._____, et la défenderesse K._____, portant sur un appartement de deux pièces et demie au troisième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, n'a pas valablement pris fin le 30 avril 2016.
- II. supprimé.

Le jugement est maintenu pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 862 fr. (huit cent soixante-deux francs), sont mis à la charge de l'intimée K._____.
- IV. L'indemnité de Me Alain Vuithier, conseil d'office de l'appelante W._____, est arrêtée à 994 fr. 70 (neuf cent nonante-quatre francs et septante centimes), TVA et débours compris.
- V. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue, dans la mesure de l'art. 123 CPC, de rembourser l'indemnité de son conseil d'office mise à la charge de l'Etat.
- VI. L'intimée K._____ doit verser à l'appelante W._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VII. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alain Vuithier (pour W. _____),
- M. Jacques Lauber (pour K. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :