

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} novembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Bendani et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Lannaz

Art. 257f al. 3, 271 al. 1, 272 al. 1 et 2 et 272a al. 1 let. b CO

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 23 août 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.L.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 23 août 2023, motivé le 20 février 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la résiliation de bail signifiée par A.L. _____ à X. _____ le 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023, relative à l'appartement de 3.5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis [...], était valable (I), a dit qu'une seule et unique prolongation au 30 juin 2024 du bail précité était accordée à X. _____ (II), a dit que la demande, en tant qu'elle était dirigée contre B.L. _____, était rejetée (III) et a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV).

En droit, saisi d'une demande en annulation de la résiliation ordinaire d'un bail, subsidiairement en prolongation de celui-ci, le tribunal a considéré que le motif de congé invoqué par le bailleur A.L. _____ reposait sur des faits établis, relatifs au comportement de la locataire X. _____, incompatibles avec les égards dus entre locataires d'un même immeuble, de sorte que la résiliation n'était pas abusive. Le tribunal a considéré qu'au vu des intérêts en présence, il se justifiait d'accorder une unique prolongation de bail à X. _____ jusqu'au 30 juin 2024.

B. a) Par acte du 22 mars 2024, X. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, en ce sens que la résiliation de bail litigieuse soit annulée. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement, en ce sens qu'une première prolongation de bail lui soit accordée pour une durée de deux ans, une seconde prolongation pouvant être requise par la locataire si nécessaire, à condition qu'elle prouve avoir fait les efforts nécessaires pour se reloger sans succès à l'échéance de la première période de prolongation de deux ans. Plus subsidiairement encore, elle a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au tribunal pour complément d'instruction dans le sens des considérants.

Par ordonnance du 25 avril 2024, la Juge déléguée de la Cour de céans a accordé à l'appelante l'assistance judiciaire avec effet au 22 mars 2024, Me Lionel Ducret étant désigné en qualité de conseil d'office.

b) Par avis du 6 mai 2024, l'intimé a été invité à déposer une réponse concernant uniquement les conditions subsidiaires de l'appel, dans un délai non prolongeable de 30 jours, à défaut de quoi, il ne serait pas tenu compte de son écriture. L'intimé n'a pas procédé.

c) Par avis du 6 mai 2024, la Juge déléguée de la Cour de céans a ordonné la production, en mains de l'intimé, de la pièce n° 51, à savoir toutes nouvelles doléances de A.L. _____ envers X. _____ depuis septembre 2023. Par envoi du 28 mai 2024, l'intimé a donné suite à cette réquisition.

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

1. **a)** Par contrat de bail à loyer du 4 novembre 2020, A.L. _____ (ci-après : l'intimé) a loué à l'appelante un appartement de 3.5 pièces au deuxième étage de l'immeuble [...]. Ce contrat, d'une durée initiale courant du 1^{er} décembre 2020 au 30 novembre 2021, prévoyait une reconduction tacite d'année en année, sauf résiliation signifiée au moins quatre mois avant l'échéance.

b) B.L. _____ est propriétaire de l'appartement litigieux depuis le 28 décembre 2017 et l'intimé en est usufruitier depuis cette même date.

2. Par courrier de la gérance du 29 juin 2021, l'intimé a informé l'appelante de ce qui suit :

« [...] Par la présente, nous vous informons avoir reçu de

nombreuses plaintes concernant votre comportement dans l'immeuble.

En effet, les habitants nous ont fait part que vous menaciez vos voisins ainsi que vous laviez des pierres depuis votre balcon.

De tels agissements sont inacceptables et constituent des violations graves de votre devoir de diligence et d'égards envers vos voisins.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article 257f du Code des obligations, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

Dès lors, nous vous invitons à cesser immédiatement vos agissements de quelque nature que ce soit dans l'immeuble. A défaut, nous n'aurons pas d'autre choix que de résilier votre bail de manière extraordinaire. [...] »

3. a) Le 15 avril 2022, à 4h05, D._____, voisin de l'appelante et locataire de l'intimé, a appelé la police pour l'informer du fait que l'appelante, qui avait des problèmes psychiatriques, faisait du bruit en claquant fortement les portes. A l'arrivée des policiers, l'appelante avait quitté les lieux. Celle-ci les a contactés plus tard dans la journée en tenant des propos incohérents, puis a raccroché en vociférant contre les policiers.

Le même jour, à 22h05, D._____ a contacté une nouvelle fois les forces de l'ordre pour se plaindre du fait que l'appelante hurlait et tapait contre les murs.

Plus tard dans la nuit, soit le 16 avril 2022 à 1h20, le susnommé a à nouveau appelé la police pour signaler que l'appelante semblait creuser le plancher dans son appartement, que les nuisances étaient insupportables et que le cas était récurrent. Les policiers sont intervenus sur place et ont indiqué ce qui suit dans leur journal des événements :

« [...] Type de lieu : dans son appartement.

Exposé 1^{er} intervenant : Au jour et à l'heure précités sous rubrique, la CVP sollicitait notre intervention pour du tapage nocturne chez la bien connue Mme X._____. Précisant qu'il s'agissait de la sixième intervention le même jour avec cette personne. Nous avons toqué et

sonné durant environ dix minutes mais cette dernière, malgré du bruit à l'intérieur, n'a pas souhaité nous ouvrir. Dès lors, nous sommes sortis hors du bâtiment et nous avons tenté de prendre contact avec elle via une fenêtre ouverte. Mme X._____ est alors sortie à sa fenêtre en hurlant que la police était déjà venue avant et qu'elle n'avait rien à nous dire. Malgré une tentative de discussion, cette dernière a fermé énergiquement sa fenêtre et a monté et descendu à plusieurs reprises son store créant ainsi énormément de bruit. [...] »

Le 17 avril 2022, à 1h50, après que D._____ les a une nouvelle fois contactés pour du tapage nocturne, les agents de police sont intervenus au domicile de l'appelante mais n'ont constaté aucune nuisance sonore.

Le 18 avril 2022, l'appelante a appelé la police en tenant des propos incohérents.

Le 19 avril 2022, la police a contacté téléphoniquement D._____ dans le cadre d'une enquête sur la situation personnelle de l'appelante. Celui-ci a expliqué qu'il n'en pouvait plus et allait tenter de coaliser les autres locataires afin d'écrire une lettre à la Justice de paix et faire pression sur l'intimé. La police a ensuite contacté celui-ci, lequel leur a indiqué être préoccupé par le comportement de l'appelante, qui avait notamment commis un dégât sur une fenêtre. Il a ajouté que ses locataires n'étaient pas contents et qu'il allait parler à l'intéressée.

b) Le 21 avril 2022, D._____ a adressé le courrier suivant à l'intimé [sic] :

« [...] Par la présente, je vous informe de la situation concernant ma voisine Madame X._____.

Cette Dame est atteinte de schizophrénie, ce qui engendre des comportements dangereux pour elle et pour les autres, ainsi que de nombreux troubles sonores, autant de jour que de nuit.

Je n'ai pas été informé de ce « détail », ni par vous, ni par l'ancienne locataire au moment de la signature du bail.

Les troubles ont commencé environ 1 semaine avant ces nuits cauchemardesques qui m'ont forcées à appeler la police 2 fois durant la nuit du 15 avril, deux fois durant la nuit du 16 avril, 1 fois

durant la nuit du 17 avril.

De plus, cette dame à des comportements dangereux envers les voisins et d'autres riverains qui vous témoigneront eux aussi, de la réalité de mes allégations.

Pour exemples :

1. Le matin du 16 avril, pour se venger de mes appels répétés à la police, elle a commencé à taper sur les murs et portes du bâtiment avec un bâton ou une barre en métal aux alentours de 6h00 du matin.
2. De plus, à plusieurs reprises, elle a eu des comportements très dangereux avec sa voiture : elle a failli provoquer plusieurs accidents.
3. Le matin du 16 avril, après sa nuit habituelle de tapage, elle à bloqué la porte principale avec la grille qui se trouve devant cette dernière.
4. De plus j'ai noté des dégradations sur ma poignée de porte : les 2 visses qui tiennent la poignées ont été arrachée. Quelqu'un a tenté de forcer le pêne. Je n'ai aucune preuve que ce soit elle, mais il y a quand-même de fortes présomptions, vu l'état mental et les réactions incontrôlées de cette Dame.
5. Ce matin lors de ma sortie aux alentours de 7h00 pour promener mon chien Madame X. _____ à tenter de me percuter avec ça voiture. Une plaint à été déposée contre elle pour mise en danger de la vie d'autrui.

[...]

Pour toutes ces raisons, je me vois contraint de vous donner un délais d'une semaine pour régler ces problèmes et vous ferait part d'une demande de baisse de loyer via ma protection juridique dans un premier temps ; sous réserve d'une rupture du contrat de bail si la situation venait à se prolonger ; rupture de bail dont vous aurez à assumer les frais (déménagement etc.) du fait de ne pas m'avoir averti de l'existence de ce problème. [...] »

Le même jour, D. _____ a déposé plainte contre l'appelante auprès de la Police du [...], à [...], pour l'avoir frôlé au volant de son véhicule automobile alors qu'il promenait son chien à [...]. Cette plainte a fait l'objet d'une ordonnance de classement, les versions des parties étant irrémédiablement contradictoires et aucun élément au dossier ni aucune mesure d'instruction n'ayant permis d'établir les accusations du susmentionné à l'encontre de l'appelante.

Par courriel adressé le 29 avril 2022 à la gérance, D. _____

s'est à nouveau plaint des agissements de l'appelante en joignant la plainte précitée et en réclamant notamment l'expulsion de cette dernière.

4. a) Avant les faits précités, plusieurs interventions des forces de l'ordre ont eu lieu au précédent domicile de l'appelante, à [...], dès le 1^{er} mars 2018. Le 16 juillet 2019 notamment, l'ancien bailleur de l'appelante a appelé la police car celle-ci avait à nouveau fait du tapage et l'avait insulté. L'intéressé, ainsi qu'une autre intervenante, ont indiqué aux policiers dépêchés sur place que les faits étaient récurrents. Le 17 juillet 2019, la police est intervenue en raison d'une dispute lors de laquelle l'appelante a injurié un serrurier qu'elle avait mandaté. Le 27 juillet 2019, l'ancien bailleur s'est à nouveau plaint du bruit occasionné dans l'appartement de l'appelante, la police relevant qu'il s'agissait d'un cas récurrent. Le 2 septembre 2019, l'ancien bailleur a expliqué à la police qu'il avait été importuné une bonne partie de la nuit par l'appelante, qui écoutait de la musique et avait cassé une assiette à l'extérieur du bâtiment.

b) La police est également intervenue à quatre reprises au domicile actuel de l'appelante, entre le 19 juin 2021 et le 8 septembre 2021, en raison du comportement de celle-ci. Sur place, les agents avaient constaté qu'elle était « perturbée », « agitée » et qu'elle tenait des propos totalement incohérents.

L'intéressée a fait l'objet de plusieurs placements à des fins d'assistance entre 2020 et 2021.

5. a) Le 3 mai 2022, l'intimé a adressé à l'appelante un courrier intitulé « résiliation de bail », indiquant notamment ce qui suit [sic] :

« [...] Suite à votre comportement inadmissible et surtout agressif lors de ma visite à [...] le 02 mai 2022, je suis dans l'obligation de résilier votre bail avec effet immédiat.

Toute la communauté de [...] et surtout les locataires de la maison [...] se plaignent de vos agissements et de vos tapages nocturnes. Plusieurs ne peuvent plus dormir la nuit...

Lors de ma visite, vous m'avez brutalement fermé la porte au nez, sans raison particulière, si ce n'est que votre comportement inquiétant à mon égard et surtout à celui de tout votre voisinage environnant.

Preuves à l'appui, vos messages nocturnes reçus à des heures indues à mon domicile, reflètent bien votre attitude étrange, due probablement votre grand mal-être. [...] »

b) Dans une lettre du 23 juin 2022 intitulée « dernier avertissement avant lettre de congé », l'intimé a informé l'appelante de ce qui suit :

« [...] Pour faire suite à ma lettre de congé de votre appartement du 03 mai 2022 et de l'amélioration du rapport de voisinage (tranquillité depuis 21h. et arrêt de lancement d'objets depuis vos fenêtres), je vous informe que :

Cette lettre de congé est à considérer comme dernier avertissement.

Si votre comportement négatif revient à ce qu'il était dans le passé, je me verrai alors obligé de vous envoyer une lettre de congé avec une date précise de libération des locaux. [...]

J'espère que « la paix des ménages » dans la maison et le quartier continue à s'améliorer. [...] »

6. a) Le 3 novembre 2022, à 22h35, D. _____ a contacté la police pour l'informer du fait que l'appelante avait déversé un produit probablement inflammable dans le couloir de l'immeuble et hurlait dans son appartement. Les agents de police sont intervenus sur place et ont indiqué ce qui suit dans leur journal des événements :

« [...] Exposé 1^{er} intervenant : Sur place, nous rencontrons l'informateur, ce dernier nous informe que la bien connue Mme X. _____ avait répandu un liquide inflammable dans le couloir de

l'immeuble. A l'intérieur du bâtiment, nous sentons une forte odeur chimique (peinture ou diluant) et constatons la présence de feuilles de papiers scotchées au sol, couvertes d'une sorte de peinture dorée. Avant de toquer plusieurs fois à la porte, sonné et nous sommes annoncé. Sans réponse. [...] »

b) Le journal des évènements de police fait encore état d'une intervention le 27 décembre 2022, lors de laquelle D._____ a contacté les forces de l'ordre en raison de nuisances récurrentes provenant de l'appartement de l'appelante. Sur place, la police a constaté que l'intéressée vociférait depuis sa fenêtre et tenait des propos peu cohérents. D._____ a précisé que la nuit précédente, l'appelante avait tapé contre le plancher, hurlé et chanté tout en diffusant de la musique à fort volume.

7. Par formule officielle de notification de résiliation de bail du 14 novembre 2022 adressée à l'appelante, l'intimé a résilié le bail à loyer le liant à celle-ci pour le 30 novembre 2023, invoquant à cet effet le motif suivant :

« Rupture des liens de confiance après les différents incidents que vous avez provoqués dans l'immeuble et pour lesquels je suis déjà intervenu auprès de vous ».

Le même jour, l'intimé a adressé à l'appelante un courrier intitulé « violation de votre devoir de diligence », en indiquant notamment ce qui suit :

« [...] Par la présente, je vous informe avoir reçu de nombreuses plaintes concernant votre comportement dans l'immeuble.

En effet, les locataires de l'immeuble se plaignent des menaces que vous proférez à leur encontre, des nuisances sonores régulières, aussi bien diurnes que nocturnes, provenant de votre appartement (éclats de voix, cris, portes qui claquent) et des objets que vous jetez par les fenêtres. Au cours de la soirée du 3 novembre dernier, ils ont même dû solliciter l'intervention de la Police après vous avoir vue jeter du liquide inflammable dans le corridor de l'immeuble.

De tels agissements sont absolument inacceptables et constituent des violations graves de votre devoir de diligence à l'égard de vos

voisins.

Je vous rappelle que, conformément à l'article 257f du Code des obligations, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

Dès lors, je vous invite à cesser immédiatement de menacer les personnes habitant la maison ainsi que les voisins et de provoquer des nuisances sonores de quelque nature que ce soit dans l'immeuble. A défaut, je n'aurai d'autre choix que de résilier votre contrat de bail de manière extraordinaire. [...] »

8. a) Le 24 novembre 2022, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête dirigée contre l'intimé, tendant en substance à l'annulation de la résiliation de bail du 14 novembre 2022.

Après avoir constaté l'échec de la conciliation lors de l'audience du 20 décembre 2022, la commission de conciliation a rendu, le 22 décembre 2022, une proposition de jugement accordant à l'appelante une prolongation de bail unique et définitive jusqu'au 30 juin 2024, la locataire devant quitter le logement litigieux au plus tard à cette date, avec la possibilité de partir en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Par acte du 10 janvier 2023, l'appelante s'est opposée à cette proposition de jugement. La commission de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 23 janvier 2023.

b) Le 22 février 2023, l'appelante a saisi le tribunal d'une demande dirigée contre l'intimé et contre B.L. _____ en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la résiliation de bail litigieuse et subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail lui soit accordée pour une durée de deux ans, une seconde prolongation pouvant être requise par la locataire si nécessaire, avec possibilité de quitter le logement en tout temps pour le 15 ou la fin d'un mois, moyennant préavis d'un mois à l'avance.

c) Par réponse du 3 mai 2023, l'intimé et B.L._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la résiliation ordinaire du 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023 soit confirmée et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à l'appelante.

d) Le 23 août 2023, le tribunal a tenu une audience au cours de laquelle l'appelante a été interrogée en qualité de partie.

En outre, lors de cette audience, le tribunal a rejeté les réquisitions de preuves réitérées par l'appelante, soit l'audition du témoin D._____, la tenue d'une inspection locale et la production de la pièce n° 53, soit « toutes pièces permettant d'attester de plainte [*sic*] du voisinage à l'encontre de la demanderesse (notamment correspondance des voisins à la gérante, plainte à la police) ».

9. L'appelante, âgée de 59 ans, séparée de son conjoint, habite dans le logement litigieux avec son fils adolescent, né en [...]. Lors de l'audience précitée, elle a déclaré percevoir notamment pour son enfant une rente mensuelle AI et LPP d'un montant global de l'ordre de 530 fr., en précisant que le versement de cette somme était conditionné à l'âge de son fils et au fait qu'il suive un cursus scolaire. Elle a précisé que son enfant avait terminé sa scolarité obligatoire, mais qu'il effectuait actuellement la onzième année du cycle d'orientation à [...] et qu'il n'avait pas encore déterminé s'il souhaitait faire un apprentissage ou poursuivre des études. En outre, il ressort de la décision de taxation fiscale de l'appelante pour l'année 2022 que ses revenus nets annuels - composés de rentes AVS-AI, prévoyance professionnelle et 3^e pilier B et/ou LAA - se montent à 34'178 fr. et qu'elle ne dispose d'aucune fortune imposable. Enfin, selon décision du 30 décembre 2022 de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS, l'appelante est au bénéfice de prestations complémentaires d'un montant mensuel de 736 francs.

10. Le 8 mars 2024, vers 22h30, des nuisances sonores émanant de l'appartement de l'appelante ont été constatées par A.T._____ et

B.T. _____, voisins de l'appelante.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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 du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_143/2023 du 10 octobre 2023 consid. 1). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.011]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 L'art. 317 CPC dispose que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2). S'agissant des vrais *nova*, soit les faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC), moment qui correspond au début des délibérations (sur cette notion lorsque la cause est gardée à juger, cf. ATF 143 III 272 consid. 2.3.2), la condition de la nouveauté de leur découverte est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate de la lettre a doit être examinée (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

2.2.2 L'appelante invoque des faits nouveaux, à savoir qu'elle a effectué plusieurs démarches pour trouver un appartement, en vain. Ces nouveaux allégués ne sont toutefois aucunement démontrés, alors que l'intéressée aurait pu aisément produire les preuves de ses diverses recherches et les réponses négatives qui lui ont prétendument été adressées. La Cour ne tiendra donc pas compte de ces faits, ceux-ci n'étant pas établis.

3.

3.1 Invoquant une violation du droit d'être entendu, l'appelante

souligne avoir requis plusieurs mesures d'instruction tendant à démontrer le caractère exagéré, voire faux des allégations de son voisin. Elle requiert ainsi que D._____ soit cité à comparaître à l'audience d'appel, que le dossier de la gérance soit produit, qu'une inspection locale soit ordonnée afin de constater l'état de l'immeuble et son isolation phonique et qu'il soit donné suite à la réquisition de production de la pièce n° 53 (cf. *supra* let. C/8/d).

3.2 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 135 II 286 consid. 5.1 et les arrêts cités ; TF 5A_79/2023 du 24 août 2023). Toutefois, il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; TF 8C_244/2020 du 15 avril 2021 consid. 3.2).

3.3

3.3.1 Il n'y a pas lieu de procéder à l'administration des preuves sollicitées par l'appelante. En effet, les éléments au dossier démontrent suffisamment que celle-ci a un comportement perturbateur, soit injurieux et menaçant, et qu'elle commet régulièrement des nuisances sonores, insupportables pour son voisinage.

Ces faits ressortent premièrement du journal des événements de police rapportant les diverses interventions policières à l'ancien et au nouveau domicile de l'appelante.

Ainsi, le 16 juillet 2019, l'ancien bailleur de l'appelante a

appelé la police, sa locataire ayant de nouveau fait du tapage et l'ayant insulté. Les personnes présentes ont alors déclaré que les faits étaient récurrents. Le 17 juillet 2019, la police a à nouveau été appelée, l'intéressée ayant injurié un serrurier qu'elle avait mandaté. Le 27 juillet 2019, l'ancien bailleur s'est à nouveau plaint du bruit occasionné dans l'appartement de l'appelante, la police relevant qu'il s'agissait d'un cas récurrent. Le 2 septembre 2019, celui-ci a expliqué à la police qu'il avait été importuné une bonne partie de la nuit par l'appelante qui écoutait de la musique et avait cassé une assiette à l'extérieur de la bâtisse.

On constate également diverses interventions policières en 2020 et 2021 en raison du comportement de l'appelante, celle-ci étant manifestement perturbée et ayant d'ailleurs fait l'objet de plusieurs placements à des fins d'assistance.

Toujours selon le journal des évènements de police, le 15 avril 2022 à 4h05, D._____ s'est plaint de l'appelante, qui a des problèmes psychiatriques et faisait du bruit en tapant les portes, la police indiquant encore dans son rapport qu'il s'agissait d'un cas récurrent. Le 15 avril 2022, c'est l'appelante qui a appelé la police, tenant des propos incohérents, puis raccrochant en vociférant contre la police. Le 16 avril 2022, D._____ a appelé la police pour lui signaler que sa voisine semblait creuser le plancher dans son appartement, que les nuisances étaient insupportables et que le cas était récurrent. Au total, il y a eu six interventions de police ce même jour avec l'appelante. Le 17 avril 2022, D._____ a contacté à nouveau la police. Le 18 avril 2022, c'est l'appelante qui a appelé les forces de l'ordre en tenant des propos incohérents. Le 19 avril 2022, la police a contacté téléphoniquement D._____, celui-ci expliquant qu'il n'en pouvait plus et allait tenter de coaliser les autres locataires de l'immeuble afin d'écrire une lettre à la Justice de paix et de faire pression sur le propriétaire de l'immeuble. La police a ensuite contacté l'intimé, lequel a indiqué être préoccupé par le comportement de l'appelante, qui a notamment commis un dégât sur une fenêtre. Il a ajouté que ses locataires n'étaient pas contents et qu'il allait parler à cette dernière. Le 3 novembre 2022, la police a été informée que

l'appelante, qui semblait perturbée, avait déversé un produit inflammable dans les couloirs de l'immeuble et hurlait dans son appartement. Le 27 décembre 2022, D._____ a sollicité l'intervention de la police en raison de nuisances récurrentes provenant de l'appartement de l'appelante. Sur place, la police a constaté que cette dernière vociférait depuis sa fenêtre et tenait des propos peu cohérents. D._____ a en outre précisé que la nuit d'avant, sa voisine avait tapé contre le plancher, hurlé et chanté tout en diffusant de la musique à fort volume.

3.3.2 Différents courriers attestent également des comportements problématiques de l'appelante envers son voisinage.

Ainsi, par courrier du 29 juin 2021, la gérance a indiqué à l'appelante avoir reçu de nombreuses plaintes concernant son comportement dans l'immeuble, les habitants ayant fait part qu'elle menaçait les voisins et lavait des pierres depuis le balcon. L'appelante a dès lors été avertie que de tels agissements étaient inacceptables et constituaient des violations graves de son devoir de diligence et d'égards envers les voisins.

En outre, le courrier du 21 avril 2022 de D._____ est également parlant (cf. supra let. C/3/b).

4.

4.1 L'appelante se plaint d'une mauvaise interprétation des faits. Elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu la version de D._____, alors que celui-ci n'a pas été entendu et qu'il n'y a pas eu de plaintes d'autres voisins. Elle relève que la résiliation est due à une mésentente entre voisins directs et une volonté du bailleur de se débarrasser d'une personne jugée différente et encombrante.

4.2

4.2.1 En vertu de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user

de l'objet remis à bail avec diligence et doit avoir pour les personnes habitant l'immeuble ainsi que pour les voisins les égards qui leur sont dus.

Ainsi, le locataire doit respecter la vie privée et la tranquillité de ses voisins. Il doit en particulier s'abstenir de faire du bruit, de se comporter de manière contraire aux mœurs, de violer le droit pénal en injuriant ses voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles, et de troubler la paix de l'immeuble (non-respect des règles sur les heures de repos). Le locataire doit collaborer à l'utilisation harmonieuse des parties communes de l'immeuble et doit plus généralement se comporter de manière raisonnable par rapport à la chose louée ou à ses voisins (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, pp. 62 et 884). Selon l'art. 10 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), qui a force obligatoire (Arrêté déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud ; BLV 221.317.1, approuvé le 24 juin 2020 par le Conseil fédéral [FF 2020 55855586]), le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il doit en particulier éviter tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit. La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires ; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). Il est sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (TF 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2 ; TF 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1).

4.2.2 La faculté de donner un congé anticipé en application de l'art. 257f al. 3 ou 4 CO n'exclut nullement le droit de recourir au congé ordinaire. Celui-ci nécessite simplement de respecter le terme contractuel ou légal et de ne pas contrevenir aux règles de la bonne foi. La loi n'impose donc pas au bailleur de donner un avertissement avant de

congédier le locataire pour le terme ordinaire ; il n'y a en soi pas d'abus à faire usage du droit de résiliation ordinaire dont les conditions sont moins strictes, mais nécessitent un délai de congé plus long (TF 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 4.4.2). Par ailleurs, le bailleur peut valablement donner le congé ordinaire en raison de violations répétées du devoir de diligence alors que toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées (Lachat, *op. cit.*, p. 963).

4.2.3 Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence ; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC ; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 ; ATF 120 II 31 consid. 4a ; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2). Un congé ordinaire ne suppose pas un motif de résiliation particulier et, en principe, chacune des parties est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance (TF 4A_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 3.1 ; TF 4A_247/2021 du 4 mai 2022 consid. 3.1.1 ; TF 4A 421/2017 du 27 septembre 2017 consid. 4.1), mais sa validité dépend d'un motif raisonnable, qui amènerait aussi à résilier, dans la même situation, un partenaire contractuel consciencieux, prévenant et correct (Weber, *in* Widmer/Lünchinger/Oser [édit.], Basler Kommentar, OR I, 7^e éd., Bâle 2020, n. 4 ad art. 271-271a CO).

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté

(ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; TF 4A_128/2019, déjà cité, consid. 2).

4.3 Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait créé un climat délétère qui affectait le quotidien de ses voisins, à tout le moins de D._____, et, partant, du bailleur qui prenait le risque de perdre des locataires et qui n'avait eu d'autre choix, après plusieurs avertissements, que de résilier le contrat de bail de l'appelante. Il a constaté que le motif véritable du congé résidait effectivement dans le manque d'égards de l'appelante envers ses voisins, que ce motif était réel, objectif, sérieux et digne de protection et que ce constat permettait d'écarter définitivement l'hypothèse d'un congé abusif, de sorte que la résiliation de bail du 14 novembre 2022 pour le 30 novembre 2023 était valable.

L'appréciation des preuves au dossier ne permet pas une autre interprétation. Les éléments exposés ci-dessus attestent des nuisances sonores, des injures et des menaces de l'appelante et ainsi, de manière générale, de son manque d'égards envers ses voisins et sont dûment établis. Tout d'abord, il y a eu une multitude d'interventions policières en raison des agissements de l'appelante. Certes, les agents sont souvent venus à la suite des appels de D._____. Reste que rien ne permet de douter de la crédibilité de celui-ci. Par ailleurs, les agents, lors de leurs diverses interventions, ont également constaté l'agitation de l'appelante, ses comportements problématiques et les nuisances sonores commises. Ensuite, on comprend des interventions policières que l'intéressée est bien connue de ces services. De plus, le bailleur a adressé plusieurs avertissements à sa locataire, mentionnant notamment les nombreuses plaintes des voisins ainsi que son comportement agressif et inquiétant. C'est dire qu'il n'y a pas matière à modification de l'interprétation des faits opérés par le tribunal et que le raisonnement des premiers juges quant à la validité du congé ne peut qu'être confirmé. Il s'ensuit le rejet du grief.

5.

5.1 L'appelante conteste enfin l'unique prolongation qui lui a été accordée. Elle souligne être une mère célibataire de 59 ans, rentière AI, disposant de faibles revenus, ce qui lui rendrait presque impossible la quête d'un nouveau logement à brève échéance.

5.2

5.2.1 L'art. 272a al. 1 CO prévoit un certain nombre de cas où la prolongation est d'emblée exclue. En particulier, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins au sens de l'article 257f al. 3 et 4 CO (let. b). Cette exclusion vaut même si le congé a été donné pour l'échéance, mais présuppose que toutes les conditions matérielles de l'art. 257f al. 3 ou 4 CO soient réalisées (Lachat, *op. cit.*, p. 996).

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que, 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 d'une habitation moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. 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_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1 ; TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 et l'arrêt cité).

Selon les conditions de l'art. 257f al. 3 CO énumérées ci-dessus, il faut notamment que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison (TF 4A_500/2023, *loc. cit.* ;

TF 4A_468/2020, *loc. cit.*). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. Il se prononcera en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2 ; TF 4A_286/2015 du 7 décembre 2015). Ainsi le degré de tolérance qui peut être exigé du bailleur et des autres locataires de l'immeuble est fonction des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation et des efforts accomplis ou non par le perturbateur (Lachat, *op. cit.*, pp. 889-890). Il incombe au bailleur de prouver la réalisation d'un des cas d'exclusions de la prolongation (Lachat, *op. cit.*, p. 999).

5.2.2 En vertu de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation de son bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Conformément à l'art. 272b al. 1 CO, le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées. Une première prolongation est indiquée lorsqu'il est difficile de formuler un pronostic tant les intérêts des parties sont incertains. En revanche, le juge accordera de préférence une seule et unique prolongation lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires ou si le bailleur a un intérêt légitime à ce que la fin du bail soit déterminée (Conod, *in* Bohnet et al. [édit.], Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme : 2^e éd., Bâle 2017, n. 8ss ad art. 272b CO).

Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux. La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 116 II 446

consid. 3b ; TF 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1). Est une « conséquence pénible » du congé toute difficulté particulière touchant le locataire ou ses proches qui rend impossible ou difficile la recherche de locaux de remplacement convenables dans le temps disponible jusqu'à la fin du bail. Les désagréments nécessairement liés à toute résiliation du contrat, telle l'obligation de déménager, ne constituent pas en eux-mêmes des conséquences pénibles du congé. Chacune des parties doit prouver les circonstances qu'elle invoque (art. 8 CC) : le locataire doit établir les conséquences pénibles du congé pour lui et pour sa famille, et le bailleur les intérêts qui s'opposent à la prolongation du bail (Lachat, *op. cit.*, pp. 1000 à 1002).

L'art. 272 al. 2 CO dresse une liste des critères à prendre en considération dans une pesée des intérêts : les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). En particulier, l'ancienneté du bail est un motif d'octroi de la prolongation ; il est en effet difficile de quitter un logement ou un local commercial après une longue période. Les relations du locataire avec son quartier sont essentielles. L'âge, l'état de santé et la profession du locataire sont également à prendre en considération. S'agissant du bailleur, l'intérêt du bailleur occasionnel (« petit propriétaire ») pèsera plus lourd dans la balance que celui d'un professionnel de l'immobilier, qui fait métier de la location. De purs intérêts économiques du bailleur ne l'emportent, en règle générale, pas sur l'intérêt du locataire à la prolongation du bail. La liste des critères que le juge doit prendre en considération dans la pesée des intérêts en présence, mentionnée à l'art. 272 al. 2 CO, n'est pas exhaustive. Dans son appréciation globale, en équité (art. 4 CC) des circonstances de la cause, le juge doit également examiner les efforts déployés par le locataire pour tenter de se reloger ; en effet, à réception du congé, le locataire ne doit pas rester inactif et doit se mettre en quête d'une solution plus ou moins équivalente (Lachat, *op.*

cit., pp. 1004 à 1006 et 1011-1012). Cette exigence est néanmoins avant tout posée en cas de délai de résiliation exceptionnellement long ou de seconde prolongation (ATF 125 III 226 consid. 4c ; ATF 116 II 446 consid. 3a ; Lachat, *op. cit.*, p. 1011).

5.3 Les premiers juges ont relevé que l'appelante avait 59 ans, était sans emploi, dépendait des prestations d'assurance sociale, avait la charge d'un fils adolescent qui vivait avec elle, et que sa situation financière précaire constituait un frein certain dans sa recherche d'un nouveau logement. De son côté, l'intimé avait un intérêt légitime à ce que cette dernière quitte le logement litigieux pour mettre fin à une relation contractuelle conflictuelle et éviter que d'autres incidents ne se produisent. Le Tribunal a ensuite mentionné que, dans la mesure où il n'y avait pas lieu d'attendre, à long terme, une modification des circonstances propres aux parties, il fallait opter d'emblée en faveur de l'octroi d'une seule prolongation, qu'il a fixée au 30 juin 2024. A ce sujet, il a précisé que l'appelante n'avait pas démontré des liens particuliers avec sa commune de domicile, que ses recherches n'étaient donc pas limitées géographiquement à la Commune de [...], étant précisé que son fils était en fin de formation à [...], qu'on ne pouvait exiger de l'intimé qu'il patiente trop longtemps, d'autant que le congé avait été donné plus d'une année avant l'échéance contractuelle et que l'appelante n'avait entrepris aucune démarche pour se reloger malgré la résiliation de son bail.

On doit constater que les premiers juges ont tenu compte de tous les éléments pertinents et que leur appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Le dispositif du jugement de première instance ayant été notifié aux parties fin août 2023, l'appelante a bénéficié d'une unique prolongation de dix mois. Dans le cadre de la procédure d'appel, la locataire n'a aucunement démontré avoir entrepris des recherches, alors qu'il lui aurait été aisé de produire des pièces à ce sujet. Par ailleurs, son fils, né en [...], a désormais terminé sa scolarité obligatoire, puisqu'il était en 11^e année. De plus, contrairement aux allégations de l'intéressée, la pièce requise et produite en appel atteste de nouvelles nuisances en mars 2024, celles-ci perdurant ainsi dans le temps. Enfin, on doit relever que

l'appelante bénéficie d'une prolongation supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à la procédure d'appel (art. 315 CPC). Mal fondé, le grief est rejeté.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'345 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront provisoirement mis à la charge de l'Etat pour l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 122 al. 1 let. b CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimé, celui-ci n'ayant pas déposé de réponse dans le délai imparti.

6.2 Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat breveté et de 110 fr. s'agissant d'un avocat-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RA) [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

En l'espèce, le conseil d'office de l'appelante indique avoir consacré 10 heures et 30 minutes. Au vu de la cause, ce temps peut être admis. Il s'ensuit que l'indemnité de Me Lionel Ducret doit être arrêtée à 1'890 fr. (180 fr. x 10.5 heures), montant auquel il convient d'ajouter des débours par 37 fr. 80 (2% x 1'890 fr.[art. 3bis al. 1 RA]) ainsi que la TVA à 8.1% sur l'ensemble, soit 156.15 (8.1% x 1'927 fr. 80), pour un total de 2'083 fr. 95.

6.3 L'appelante remboursera les frais judiciaires de deuxième instance et l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement mis à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaires vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'345 fr. (mille trois cent quarante-cinq francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour l'appelante X._____.
- IV. L'indemnité de Me Lionel Ducret, conseil d'office de l'appelante X._____, est arrêtée à 2'083 fr. 95 (deux mille huitante-trois francs et nonante-cinq centimes), TVA et débours compris.
- V. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité à son conseil d'office, laissés provisoirement à la charge de l'Etat, dès qu'elle sera en mesure de le faire.
- VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Lionel Ducret (pour X. _____),
- Me Luc del Rizzo (pour A.L. _____).

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

- Mme la Présidente 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: