

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 mars 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Oulevey et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Chapuisat

Art. 271, 271a et 272 CO ; art. 311 et 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 12 mai 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.P.**_____, et **A.P.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 mai 2021, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 27 septembre 2021, le Tribunal des baux a prononcé la nullité des résiliations de bail signifiées par B.P. _____ et A.P. _____ à Z. _____ les 3 août et 27 octobre 2020 relatives à l'appartement de 3 pièces ainsi que la place de parc extérieure de l'immeuble sis [...], à [...] (I et II), a admis la validité de la résiliation de bail signifiée par B.P. _____ et A.P. _____ à Z. _____ le 2 septembre 2020 pour le 1^{er} avril 2021, relative à l'appartement précité (III), a accordé à Z. _____ une unique prolongation du contrat de bail au 31 octobre 2021 (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré que les congés notifiés les 3 août et 27 octobre 2020 étaient nuls, faute d'indication sur la formule officielle de la date à laquelle ils devaient prendre effet. Ils ont en revanche admis que le congé ordinaire, signifié le 2 septembre 2020 pour le 1^{er} avril 2021, était valable, en retenant qu'il ne s'agissait pas d'un congé-représailles, qu'il reposait sur le motif invoqué de rupture des liens de confiance entre les parties tel que cela figurait sur la formule officielle et qu'il n'était pas contraire aux règles de la bonne foi. Ils ont par ailleurs accordé une courte et unique prolongation du contrat de bail au 31 octobre 2021 compte tenu du fait que l'appelant ne faisait valoir aucun intérêt particulier à une prolongation de bail de quatre ans, qu'il occupait les locaux depuis moins de six mois, qu'il n'avait aucune charge familiale et qu'il n'avait entrepris aucune démarche pour se reloger malgré la résiliation de son bail.

Le Tribunal des baux a en outre exposé les motifs pour lesquels les mesures d'instruction proposées par les parties avaient été rejetées, soit les liens des parties avec les témoins, le risque évident que ces derniers soient influencés dans la procédure et, s'agissant des

enregistrements des nuisances subies au sein du logement, l'absence de pertinence des faits concernés pour traiter des questions à résoudre, étant précisé que ces enregistrements ont été effectués dans des conditions qui ne pouvaient pas être vérifiées.

B. Par courrier recommandé du 4 octobre 2021, Z._____ a transmis au Tribunal des baux, avec copie à l'autorité de céans, une lettre de l'entreprise de menuiserie V._____ SA établie le 21 septembre 2021 concernant l'état des fenêtres de son logement.

C. En date du 18 octobre 2021, B.P._____ et A.P._____ ont déposé auprès de la Cour de céans un « mémoire préventif, requête de sûretés et retrait d'effet suspensif ».

D. Par acte du 26 octobre 2021 (date du timbre postal), Z._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre le jugement du 12 mai 2021, contestant la résiliation de bail signifiée le 2 septembre 2020 et concluant à ce que « *la nullité du loyer, ramené à 800 fr. tout compris* » soit prononcée, ainsi qu'à une prolongation de bail de quatre ans. Il a également contesté le refus par l'autorité de première instance d'auditionner la témoin B._____. L'appelant a produit un exemplaire du jugement attaqué, annoté manuellement, ainsi qu'un exemplaire de la résiliation du bail du 15 juillet 2020.

Par courrier du 16 novembre 2021, répondant à une interpellation de leur conseil, le Juge délégué de la Cour de céans (ci-après : le juge délégué) a informé B.P._____ et B.P._____ (ci-après : les intimés) qu'un appel avait été déposé contre le jugement rendu par le Tribunal des baux, que l'exécution anticipée de la décision entreprise n'était pas autorisée et que l'acte d'appel ne leur était pas notifié en l'état.

Le 3 décembre 2021, l'appelant a requis un report du délai pour s'acquitter du montant de l'avance de frais, ainsi qu'un

échelonnement de paiement, au motif qu'il émergeait au revenu d'insertion.

Par courrier du 7 décembre 2021, le juge délégué a prolongé le délai pour procéder au paiement de l'avance de frais.

Le 10 décembre 2021, l'appelant a réitéré sa demande à pouvoir bénéficier d'un paiement échelonné.

Par courrier du 21 décembre 2021, le juge a délégué a considéré que le courrier précité valait demande d'assistance judiciaire, a provisoirement dispensé l'appelant du paiement de l'avance de frais et précisé qu'il serait statué sur l'octroi ou le refus de l'assistance judiciaire dans le cadre de la décision qui se prononcera sur le sort de l'appel.

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

1. Les intimés sont propriétaires, chacune pour une demie, de la parcelle n°[...] de la Commune de [...] sur laquelle est érigé le chalet [...] (ci-après : le chalet). Celui-ci compte quatre appartements dont l'un est occupé par les intimés de manière régulière plusieurs mois par an.

2. Un contrat de bail a été établi le 20 février 2020 entre l'appelant, en qualité de locataire, et l'intimée B.P._____, en qualité de bailleuse, portant sur un appartement de trois pièces et une place de parc extérieure dans le chalet précité, pour un loyer mensuel de 1'000 francs. D'une durée initiale allant du 1^{er} avril 2020 au 1^{er} avril 2021, le contrat se renouvelle d'année en année et se résilie moyennant un préavis de trois mois.

3. Depuis l'année 2020, en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19, les intimés sont demeurés en [...], pays dans lequel ils résident

habituellement, et leur appartement situé dans le chalet a régulièrement été occupé par leur fille C.P. _____ et son compagnon M. _____.

4. Rapidement après son entrée dans les locaux, l'appelant a soulevé différentes prétentions et émis de nombreuses réclamations notamment en lien avec des nuisances qui auraient été causées par C.P. _____ et M. _____. Par courriel du 11 mai 2020, il s'est notamment plaint d'avoir à nouveau subi des nuisances la semaine et le dimanche précédent, et a demandé à l'intimée de lui communiquer la date définitive de leur départ.

Dans le courant du mois de mai 2020, l'appelant s'est plaint d'un problème rencontré avec le robinet de sa cuisine, lequel gouttait. Ce robinet a été réparé à la mi-juin 2020 par un plombier mandaté par l'intimée.

Durant la même période, l'appelant a effectué quelques menus travaux dans l'appartement litigieux dont notamment, le remplacement de la cuvette des toilettes, le remplacement d'ampoules dans la cuisine ou encore la fixation du radiateur se trouvant dans la cuisine. Les frais engagés par l'intéressé pour ces travaux lui ont été remboursés par l'intimée.

Par courriel du 15 mai 2020, l'appelant a sollicité de l'intimée une réduction de loyer de 100 fr. par mois pour avril et mai 2020 au regard des nuisances subies, qu'il a listées, par ordre d'importance, comme il suit :

« [...]

- 1) 2 tapages nocturnes vers minuit, les 3 et 14 mai par [...], locataire du rez, sous tutrice.
- 2) Crise de toux à très forte voix le 10 mai par C.P. _____ vers minuit et ce en diminution jusqu'à 1h30 du matin.
- 3) Musique d'ambiance trop forte le 6 mai à 3h15 du matin par C.P. _____ pendant env. 30 min et odeur d'herbe à fumer remontant jusqu'à ma fenêtre entre-ouverte.
- 4) 4 enfumages en fin de journée ou début de soirée, courant avril et début mai par le grill positionné sur le balcon juste sous mes fenêtres côté sud.
- 5) Musique d'ambiance trop forte à plusieurs reprises, courant avril et début mai, que ce soit sur le balcon vers midi, sur la terrasse côté nord

en fin d'après-midi et le soir jusqu'à tard à l'intérieur, ce qui faisait élever encore plus fort la voix des personnes présentes.

- 6) Echanges verbaux à trop forte voix entre C.P. _____ et son ami et ce à tous moments au point que l'on peut comprendre les conversations. Idem pour les nombreuses conversations téléphoniques professionnelles faites surtout par l'ami de C.P. _____.
- 7) Laisser le chien aboyer à tout moment de la journée à plusieurs reprises pendant plusieurs minutes sans intervention de C.P. _____ ou trop tardivement.
[...] ».

L'intimée a répondu par courrier recommandé du 16 mai 2020. Elle a rappelé à l'appelant qu'il avait choisi de louer un appartement dans un chalet familial et que les nuisances évoquées n'en étaient pas. Quant à la demande de réduction de loyer, l'intimée n'est pas entrée en matière.

5. Par message du 22 mai 2020, l'intimée a sommé l'appelant de remettre à sa place la cage à chat, installée depuis plusieurs années aux abords du chalet et qu'il avait pris la liberté de retirer sans son accord. L'appelant a refusé d'obtempérer au motif que des chats s'étaient battus sur la terrasse. Il a indiqué à l'intimée qu'il contacterait la société de protection des animaux au sujet du chat « errant » et « agressif » qui se rendait au chalet, bien que l'intimée lui ait signalé que cette société s'était déjà rendue sur place et qu'elle avait validé la présence de cet animal.

6. Par courriel du 22 mai 2020, l'intimée a requis de l'appelant qu'il mette des dessous de pots à ses plantes et l'a informé qu'il pouvait profiter des tables et chaises qu'elle avait mises au fond du jardin tant que la famille et les amis n'en avaient pas besoin.

L'appelant a répondu ce qui suit par courriel du 29 mai 2020 :

« Concernant les 2 chaises de jardin et la petite table-bistrot m'appartenant que j'ai mis au fond de la pelouse, vous m'aviez dit comme [...] que cet endroit est à disposition des locataires donc je ne vois pas bien ce que vous me demandé (sic).

Pourriez-vous faire balayer régulièrement le coin boîtes à lettres, l'escalier et la terrasse qui sont pleins d'aiguilles de sapins car lorsqu'il pleut, cela colle sous les chaussures et nous les ramenons à l'intérieur de l'entrée et dans l'escalier ?

Concernant la lettre que C.P. _____ a écrite en votre nom de sa propre main, la signature est identique à celle qu'elle a apposée sur

le contrat de bail que j'ai signé en sa présence, donc vous me permettez de douter fortement qu'elle provient de votre avocat (sic) ! (...) ».

7. Par courrier du 1^{er} juin 2020, l'intimée a informé l'appelant que son bail ne serait pas renouvelé, ce que celui-ci a contesté par courriel du 15 juin 2020.

8. Par courriel du 26 juin 2020, l'appelant a signalé à l'intimée un problème d'entrée d'eau sur la double fenêtre d'une des chambres de l'appartement litigieux. Le même jour, l'intimée a transmis par courriel le numéro de téléphone de N. _____ de l'entreprise [...] à [...] en vue de fixer un rendez-vous.

Par courriel du 2 juillet 2020, l'appelant a informé l'intimée que N. _____ était passé, qu'il avait constaté que les fenêtres de la chambre sud-nord et la porte-fenêtre du salon ne pouvait plus être remastiquées et qu'elles devaient être remplacées. L'appelant a déclaré que sur le document remis et signé par sa fille lors de la prise de l'appartement au 1^{er} avril 2020, il était mentionné que les fenêtres devaient être remastiquées pendant la saison estivale. Il a dès lors imparti à l'intimée un délai à fin septembre pour effectuer les travaux nécessaires. Passé ce délai, il a indiqué qu'il ferait consigner les loyers.

Le 26 août 2020, N. _____ a adressé un courrier aux intimés dont la teneur était la suivante :

« Fenêtres appartement loué par M. Z. _____

Madame, Monsieur,

Par le présent courrier, je vous confirme qu'après avoir effectué des travaux de masticage et d'étanchéités, il n'est pas urgent de changer les fenêtres de cet appartement.

Certes les fenêtres ont un certain âge mais sont encore totalement fonctionnelles. [...] ».

Par courriel du 27 août 2020, l'intimée a transmis ce courrier à l'appelant, lequel, à réception, a accusé l'intimée d'avoir demandé à N. _____ de produire « un faux témoignage » et l'a informée que les loyers seraient dès lors consignés.

Un litige entre les mêmes parties est pendant s'agissant des défauts invoqués par l'appelant qui a ouvert action à ce sujet devant le Tribunal des baux le 30 octobre 2020 en concluant au remplacement des fenêtres des chambres et du salon ainsi qu'à une réduction de loyer, étant précisé que les loyers ont effectivement été consignés.

9. **a)** Le 3 juillet 2020, l'appelant s'est adressé à l'intimée par courriel envoyé à 17 heures 05 en ces termes :

« Bonsoir B.P. _____,
Je vous transmets un enregistrement de la musique forte que votre fille écoute depuis son arrivée vers 16h30.
Je vous laisse lui demander de baisser le volume ou je ferai appel à la police pour un constat. (...) ».

b) Par courriel du 4 juillet 2020, envoyé à 20 heures 04, l'appelant a écrit à l'intimée ce qui suit :

« B.P. _____,
Je vous redemande une dernière fois de demander à votre fille de baisser le niveau du son de cette musique de club house !
Sans effet d'ici 21h, je ferai intervenir la police ! (...) ».

L'intimée a répondu par courriel du 5 juillet 2020. Elle a demandé à l'appelant de cesser de la menacer et l'a enjoint à retirer l'échelle à chat qu'il avait installée sur la paroi extérieure du chalet, les meubles entreposés sans droit dans le jardin non loué et les pots de fleurs placés sur les parties communes.

10. Par courriel du 4 juillet 2020, l'intimée a demandé des explications à l'appelant au sujet de son absence alors qu'il avait été informé de la visite d'un ouvrier. L'appelant a répondu par courriel daté du même jour en ces termes :

« Je suis désolé mais je n'ai reçu aucun message de votre part quant à un bricoleur qui viendrait travailler au noir chez votre locataire un samedi soir à 18h !! (...). ».

11. Par formule officielle du 3 août 2020, le contrat de bail de l'appelant a été résilié. A l'emplacement destiné communément à

l'indication de la date à laquelle le congé doit prendre effet, il est fait mention uniquement du motif du congé, à savoir la « rupture des liens de confiance ».

12. Par nouvelle formule officielle du 2 septembre 2020, le contrat de bail de l'appelant a été résilié pour le 1^{er} avril 2021. Cette date a été inscrite directement au-dessus de la cause prévue à cet effet, laquelle a été utilisée pour y faire figurer le motif invoqué à l'appui de la résiliation, à savoir « la rupture des liens de confiance ».

13. Par lettre recommandée du 4 septembre 2020, les intimés ont mis en demeure l'appelant de payer d'ici au 10 septembre 2020 la somme manquante sur le loyer de juillet 2020 qui s'élevait à 15 francs. Dans le même délai, l'appelant a été sommé de retirer l'échelle à chat, les pots de fleurs ainsi que le mobilier de jardin déposé dans une surface non comprise dans le bail. Un ultime délai échéant le 5 octobre 2020 a été accordé à l'appelant pour s'acquitter du montant précité, avec menace de résiliation immédiate.

Il ressort du dossier de la cause que le montant manquant sur le loyer du mois de juillet 2020 correspond à l'achat par l'appelant d'une serrure de boîte aux lettres. Cette serrure, qui a été remplacée d'entente entre les parties, a coûté 14 fr. 90 et cette somme, arrondie à 15 fr., a été déduite du loyer du mois de juillet 2020 par l'appelant, comme cela ressort de l'avis de débit daté du 5 novembre 2020 de [...].

Par courriel du 15 juin 2020, l'appelant avait néanmoins indiqué à l'intimée que le montant de la serrure de boîte aux lettres pouvait lui être remboursé dès sa prochaine venue au chalet. Quant à l'intimée, celle-ci avait indiqué à l'appelant par courriel du 7 mai 2020 ce qui suit :

« (...). Lorsque vous avez le temps achetez s'il vous plaît une serrure pour la boîte aux lettres chez Hornbach, c'est dans ce magasin que

je les ai achetées environ 16 francs. (...). Dites-moi combien je vous dois en tout avec votre numéro de compte afin que je vous fasse un virement. (...). ».

14. Dès lors qu'il n'avait pas donné suite à la mise en demeure du 4 septembre précédent, l'appelant a vu son contrat de bail résilié de manière anticipée, selon l'art. 257d CO, par formule officielle du 27 octobre 2020. Un délai de dix jours lui a au surplus été fixé pour libérer la terrasse et les parties communes de tous les objets qu'il avait entreposés.

Sur la case réservée à la mention de la date à laquelle le congé doit prendre effet figure l'indication suivante (sic) :

« Résiliation anticipée fondé sur l'art. 257d CO moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois ».

15. Le 16 décembre 2021, C.P._____ a déposé plainte contre l'appelant pour lui avoir fait un doigt d'honneur le 4 novembre 2020.

Le 20 janvier 2020, les intimés ont déposé plainte contre l'appelant pour dommages à la propriété et l'ont dénoncé pour faux dans les titres.

Par courrier daté du 20 janvier 2021 et réceptionné le 2 février 2021 par le Ministère public de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Ministère public), l'appelant a déposé plainte contre C.P._____ pour l'avoir insulté le 2 janvier 2021 ainsi que contre elle et son ami M._____ pour « tapages nocturnes ».

Le 15 mars 2021, les intimés ainsi que leur fille C.P._____ ont déposé un complément de plainte auprès du Ministère public pour calomnie, diffamation ainsi qu'écoute et enregistrement de conversations entre d'autres personnes.

16. Par formulaire daté du 19 août 2020 et remis au porteur le 20 août 2020, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district [...] (ci-après : la commission de conciliation)

d'une requête tendant principalement à l'annulation de la résiliation notifiée le 3 août 2020 et subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans.

Par courriel du 22 septembre 2020, l'appelant a transmis à la commission de conciliation la résiliation du bail datée du 2 septembre 2020 en déclarant qu'il la contestait au même titre que celle reçue précédemment.

A la suite de la résiliation du 27 octobre 2020, l'appelant a une nouvelle fois saisi la commission de conciliation d'une requête datée du 11 novembre 2020, concluant principalement à son annulation et subsidiairement à une prolongation du bail de quatre ans.

17. a) Une première audience auprès de la commission de conciliation s'est tenue en date du 29 septembre 2020, lors de laquelle l'appelant a pris des conclusions complémentaires en annulation de la résiliation datée du 2 septembre 2020 ainsi qu'en nullité du loyer initial. La conciliation n'ayant pas abouti, l'appelant s'est vu délivrer une autorisation de procéder datée du 5 octobre 2020.

Le 30 octobre 2020, l'appelant a saisi le Tribunal des baux d'une demande au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes contre les intimés :

- « - demande d'annulation de la résiliation du 03.08.2020 pour motif contraire à la bonne foi.
- demande de prolongation du délai de congé de 4 ans.
- demande de nullité du loyer initial, ramené à CHF 800.- par mois tout compris avec remboursement dès le 1^{er}.04.2020 ».

b) En date du 15 décembre 2020, une seconde audience auprès de la commission de conciliation s'est déroulée en lien avec le congé notifié le 27 octobre 2020. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder datée du 18 décembre 2020 a été délivrée.

Le 8 janvier 2021, l'appelant a saisi le Tribunal des baux d'une nouvelle demande au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes :

- « - demande d'annulation de la résiliation du 27 octobre 2020 pour motif contraire à la bonne foi.
- demande de prolongation du délai de congé de 4 ans.
- demande de nullité du loyer initial, ramené à CHF 800.- par mois tout compris avec remboursement dès le 1^{er} avril 2020 ».

Par déterminations du 17 février 2021, les intimés ont conclu au rejet des conclusions prises par l'appelant en dates des 30 octobre 2020 et 8 janvier 2021. Pour leur part, ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

I. Dire que la résiliation de bail liant M. Z._____ à Mme et M. B.P._____ et A.P._____ du 3 août 2020, complétée le 2 septembre 2020, est valable.

II. Refuser toute demande de prolongation du contrat de bail du 20 février 2020 liant M. Z._____ à Mme et M. B.P._____ et B.P._____.

III. Dire que la demande en contestation du loyer initial des 30 octobre 2020 et 8 janvier 2021 relative au contrat de bail du 20 février 2020 liant M. Z._____ à Mme et M. B.P._____ et A.P._____ est injustifiée ».

c) Le 22 février 2021, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction des procédures relatives aux congés et ouvertes à la suite des demandes susmentionnées en vue d'une instruction et d'un jugement commun.

d) Lors de l'audience du 12 avril 2021 devant le Tribunal des baux, les parties ont été entendues. Procédant à une appréciation anticipée des preuves, le tribunal a rejeté les auditions de témoins, ainsi que la requête de l'appelant en production d'enregistrements sonores.

Lors de cette audience, le tribunal a informé les parties qu'il disjoignait la cause relative aux congés de celle en nullité du loyer initial qui nécessitait un complément d'instruction.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1).

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 vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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

1.2.1 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. compte tenu du montant mensuel du loyer en cause et des principes rappelés ci-dessus, l'appel est recevable, sous réserve du considérant 1.2.2 ci-après.

1.2.2 L'appelant conteste d'une part le congé qui lui a été signifié le 2 septembre 2020 et demande, d'autre part, à la Cour de céans de

prononcer « *la nullité du loyer, ramené à 800 fr. tout compris* » en raison d'informalités liées à la conclusion du bail, respectivement à la fixation du loyer initial ; il sollicite, à titre subsidiaire, une prolongation du bail de quatre ans.

En tant que l'appelant conclut à la nullité du loyer, sa conclusion est irrecevable faute d'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). En effet, cette problématique fait l'objet d'une procédure distincte, le Tribunal des baux ayant disjoint cette question de celles qui concernaient les résiliations successives du contrat de bail, au motif que des mesures d'instructions complémentaires devaient être mises en œuvre. Or, dans son appel, l'appelant ne soulève aucun moyen contre la décision de disjonction. L'autorité précédente n'ayant pas statué dans la décision entreprise sur la problématique de la nullité du loyer, respectivement de la nullité du loyer initial, il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur la conclusion prise par l'appelant à cet égard.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

2.2

2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit 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 étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 317 CPC et les réf. citées).

L'admissibilité de nova dont l'existence dépend de la volonté des parties (nova de nature potestative) présuppose que ceux-ci ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise au sens de l'art. 229 al. 1 let. b CPC (ATF 146 III 416 consid. 5). Lorsque l'invocation de faits ou la production de moyens de preuve nouveaux dépend de la seule volonté d'une partie, comme la mise en œuvre d'une expertise privée, il s'agit de pseudo-nova. Or, en ce qui concerne ces pseudo-nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être introduit en première instance (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

2.2.2 En l'espèce, l'appelant fonde notamment son appel sur deux nouvelles pièces. La première, produite en date du 4 octobre 2021 devant l'autorité de première instance avec copie à la Cour de céans, est un courrier du 21 septembre 2021 établi par une entreprise de menuiserie mandatée par l'appelant le 9 septembre 2021 et dans lequel cette entreprise préconise le remplacement de l'ensemble des fenêtres de l'appartement litigieux. La seconde est une copie de résiliation de bail datée du 15 juillet 2020, adressée à l'appelant.

L'appelant n'explique pas les raisons pour lesquelles ces deux pièces nouvelles n'ont pas été produites plus tôt. Or, l'appelant avait la possibilité d'obtenir l'attestation d'un menuisier depuis qu'il a ouvert action devant le Tribunal des baux selon la demande qu'il a déposée le 30

octobre 2020. Partant, ce titre, qui n'a pas été produit devant l'autorité précédente alors qu'il aurait pu l'être - l'appelant ne prétendant au demeurant pas le contraire - s'avère irrecevable. Par surabondance, on précisera que cette pièce concerne le second volet du litige entre les parties, soit la question de la réduction du loyer, au sujet duquel l'appel est irrecevable à la suite de la disjonction des causes (cf. *supra* consid. 1.2.2). Quant à la résiliation de bail du 15 juillet 2020, l'appelant avait également la possibilité de la produire devant l'autorité de première instance. Dès lors que les conditions de l'art. 317 CPC ne sont à l'évidence pas remplies, cette pièce doit également être déclarée irrecevable.

3.

3.1 L'appelant fait valoir que la résiliation de bail du 2 septembre 2020, considérée comme valable par les premiers juges, constituerait un congé-représailles. Il soutient en substance que le congé lui aurait été signifié parce qu'il demandait le remplacement des fenêtres de l'appartement, respectivement en représailles pour les autres conflits qui l'opposent à ses propriétaires et qui concernent les travaux réalisés par ses soins alors qu'ils auraient dû être faits avant son arrivée lors de la prise du bail, la présence du chat non vacciné nourri par des voisins et qui se serait battu avec son chat, le refus de le laisser mettre une échelle à chat, les nuisances sonores des autres habitants du chalet, le défaut d'entretien des parties communes, les travaux réalisés par un ouvrier qu'il dit être employé illégalement par les intimés et le remplacement de la serrure de la boîte aux lettres par ses soins. L'ensemble des circonstances établirait ainsi que l'appelant fait l'objet d'un congé-représailles.

3.2 La loi énonce une liste non exhaustive de congés abusifs. Est notamment annulable le congé donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Plus généralement, est contraire à la bonne foi le congé purement chicanier, qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, ou qui consacre une disproportion grossière des

intérêts en présence (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

L'art. 271a al. 1 let. a CO a pour but de permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé en représailles (TF 4A_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2). Il réprime le congé-représailles infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur le droit applicable à ce contrat (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 968). Son application suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, *in* Bohnet/Carron/Montini [édit.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle 2017, n. 3 ad art. 271a CO p. 1160). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 969) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation (TF 4A_426/2020 du 10 septembre 2020 consid. 2.2).

Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance et sa preuve apportée par indice ; plus la résiliation est rapprochée dans le temps de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, *op. cit.*, p. 969 et les réf. citées). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 4.1 ; TF 4A_46/2010 du 27 avril 2010 consid. 6.1 et les réf. citées ; Lachat, *op. cit.*, p. 969 s.). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé - étant précisé que conformément à l'art. 271 al. 2 CO, la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande et

que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (Lachat, *op. cit.*, pp. 953-954) -, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, *op. cit.*, p. 970).

3.3 En l'espèce, force est de constater qu'avant même la première résiliation de loyer intervenue le 3 août 2020, laquelle a été déclarée nulle par l'autorité de première instance pour un motif formel, les relations personnelles entre les parties se sont rapidement et continuellement détériorées.

Ainsi, le 11 mai 2020, soit quelques semaines après son entrée dans l'appartement, l'appelant s'est plaint des nuisances de la fille des propriétaires et du compagnon de celle-ci, exigeant d'être informé de la date définitive de leur départ du chalet. L'appelant a ensuite fait part de plusieurs défauts, soit l'étanchéité d'un robinet, le remplacement de la cuvette des toilettes et d'ampoules dans la cuisine, ainsi qu'un problème de fixation d'un radiateur, problèmes qui ont été immédiatement réglés par des entreprises mandatées par les propriétaires ou par l'appelant lui-même qui a alors été remboursé pour les frais engagés. Le 15 mai 2020, à l'appui d'une demande de réduction de loyer, l'appelant s'est à nouveau plaint de toute une série de nuisances en lien avec les habitants du chalet, mettant en exergue le tapage nocturne du locataire du rez-de-chaussée les 3 et 14 mai 2020, la crise de toux de la fille des propriétaires dans la nuit du 9 au 10 mai 2020, la musique d'ambiance trop forte le 6 mai 2020 à 3h15 du matin et une odeur « d'herbe à fumer », les fumées du grill à quatre reprises en avril et en mai 2020, la musique d'ambiance trop forte à plusieurs reprises courant avril et début mai, les échanges verbaux trop forts et de manière récurrente de la part de la fille des propriétaires et de son ami, notamment lors de nombreuses conversations téléphoniques professionnelles ainsi que l'aboiement du chien à tout moment de la journée et durant plusieurs minutes.

En date du 22 mai 2020, les propriétaires ont exigé de l'appelant qu'il remette à sa place une cage à chat installée depuis plusieurs années aux abords du chalet et qu'il avait déplacée sans leur accord. L'appelant a refusé d'obtempérer au motif que des chats s'étaient battus sur la terrasse et a menacé de faire appel à la société protectrice des animaux en raison de la présence d'un chat « errant » et « agressif », malgré le fait que l'intimée lui ait signalé que cette société avait déjà été avertie et qu'elle avait validé la présence de l'animal. Par la suite, l'appelant s'est plaint que les aiguilles de pin n'étaient pas balayées devant les boîtes aux lettres.

Par courrier du 26 juin 2020, l'appelant a annoncé un problème d'entrée d'eau sur la double fenêtre de l'une des chambres de son appartement. Le même jour, l'intimée a transmis à l'appelant les coordonnées de l'entreprise mandatée pour les réparations et qu'il était invité à contacter pour prendre rendez-vous. Le 2 juillet 2020, l'appelant a adressé un courriel à l'intimée indiquant que l'entreprise mandatée lui avait expliqué que les fenêtres devaient être remplacées et a imparti un délai à la fin du mois de septembre 2020 pour que les travaux soient réalisés, à défaut de quoi il consignerait les loyers. En date du 26 août 2020, dans un courrier adressé aux intimés, l'entreprise mandatée a attesté avoir effectué des travaux de masticage et d'étanchéité sur les fenêtres de l'appartement loué par l'appelant et a indiqué qu'un changement de fenêtres n'était pas urgent, celles-ci restant fonctionnelles malgré leur ancienneté. Ce courrier a été transmis par l'intimée à l'appelant en date du 27 août 2020. A réception, l'appelant a accusé l'intimée d'avoir demandé à l'entreprise en question de faire « *un faux témoignage* ». L'appelant a également informé l'intimée que les loyers seraient dorénavant consignés, ce qu'il a fait, sans respecter le délai qu'il avait imparti dans son avis des défauts du 2 juillet 2020.

Le 3 juillet 2020, à 17h05, l'appelant s'est une nouvelle fois plaint par courriel auprès de l'intimée de nuisances sonores depuis

l'arrivée de sa fille à 16h30, menaçant d'appeler la police à défaut d'intervention de sa part. Par courriel du 4 juillet 2020, à 18h52, l'intimée a demandé à l'appelant les raisons de son absence alors qu'il avait été informé de la visite d'un ouvrier. L'appelant a répondu à 19h17 ne pas avoir reçu de message « *quant à un bricoleur qui viendrait travailler au noir chez votre locataire un samedi soir à 18h !!* ». Le même jour, à 20h04, l'appelant s'est à nouveau plaint par courriel auprès de l'intimée des nuisances sonores faites par sa fille, menaçant d'appeler la police à défaut de réaction d'ici 21 heures. Par courriel du 5 juillet 2020, à 10h40, l'intimée a demandé à l'appelant d'arrêter de la menacer et l'a enjoint de retirer l'échelle à chat qu'il avait installée sans autorisation et de retirer les meubles entreposés sans droit dans le jardin, de même que les pots de fleurs.

En date du 3 août 2020, les intimés ont résilié le contrat bail, résiliation déclarée nulle par l'autorité de première instance. Le 2 septembre 2020, les intimés ont à nouveau résilié le contrat de bail de l'appelant en indiquant comme motif « *la rupture des liens de confiance* ». L'appelant a contesté les congés devant l'autorité de conciliation. Parallèlement, il a ouvert action devant le Tribunal des baux, selon demande du 30 octobre 2020, en concluant au remplacement des fenêtres des chambres et du salon ainsi qu'à une réduction de loyer.

L'énumération des difficultés relationnelles existant entre les parties permet de mettre en lumière que la problématique liée à l'état des fenêtres de l'appartement loué par l'appelant est secondaire par rapport aux autres conflits qui les opposent. Dans un tel contexte, il apparaît que la résiliation du contrat de bail résulte essentiellement de leurs très mauvaises relations personnelles, les accusations portées par l'appelant à l'encontre des propriétaires s'agissant de l'engagement de personnel au noir et d'un faux témoignage en constituant sans doute l'aspect le plus emblématique. Du reste, en appel, l'appelant réitère expressément ses accusations sans formuler la moindre réserve.

Certes, le délai entre la mise en demeure de l'appelant, en date du 2 juillet 2020, pour le changement des fenêtres, et la résiliation du contrat de bail par les intimés en date du 3 août 2020, est relativement court. Cependant, la proximité des deux événements ne constitue pas un indice en faveur d'un congé-représailles compte tenu du contexte général des relations délébiles existants entre les parties dans lequel la résiliation du bail doit être replacée. A cet égard, il convient constater avec l'autorité de première instance que les intimés ont indiqué spontanément le motif de la résiliation, à savoir « *la rupture des liens de confiance* », lequel correspond effectivement à l'état des relations personnelles telles qu'elles existaient entre les parties à cette époque et ce, indépendamment du problème lié aux fenêtres. Il y a également lieu de retenir que les intimés ne sont jamais restés inactifs face aux demandes de leur locataire et qu'ils sont toujours intervenus rapidement pour résoudre les problèmes annoncés. Dès lors, il apparaît difficilement concevable que les prétentions de l'appelant en lien avec les fenêtres aient pu conduire à elles seules à la résiliation du contrat de bail si ce litige avait été l'unique source de problèmes entre les parties. Du reste, les relations n'ont pas cessé de se détériorer par la suite, au-delà de ce que devrait impliquer la problématique des fenêtres, puisque plusieurs plaintes pénales ont été déposées par les différents protagonistes de cette affaire entre le mois de décembre 2020 et le 15 mars 2021. La teneur des courriels échangés, de même que l'attitude des parties aux débats de première instance (cf. jugement p. 10 let. f et p. 17, 2^{ème} par.) attestent également de l'importance du conflit personnel qui les divise.

Par ailleurs, comme le retient l'autorité de première instance, le logement de 3 pièces loué, pour un loyer modeste, au sein d'un chalet dont il avait pu constater l'état avant de conclure le contrat de bail, ne permettait pas à l'appelant d'attendre qu'il soit insonorisé de manière irréprochable, comme cela pourrait être le cas d'un immeuble moderne. Certains bruits dont se plaint l'appelant doivent être considérés comme résultant de la vie quotidienne normale, le contrat de bail ne garantissant pas une tranquillité particulière dont les intimés devraient répondre. A cet égard, les réclamations de l'appelant apparaissent largement excessives si

l'on se réfère aux plaintes pour la musique ou les échanges verbaux qui avaient lieu hors du temps de repos communément admis, soit de 22 heures à 7 heures (cf. art. 10 let. a RULV [Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud]).

Il résulte de ce qui précède que la résiliation du contrat de bail intervenue le 2 septembre 2020 n'est pas en lien de causalité avec le litige divisant les parties au sujet de l'étanchéité des fenêtres de l'appartement loué par l'appelant. Les importantes difficultés relationnelles existant entre les parties démontrent au contraire que le motif invoqué pour justifier cette résiliation, soit la rupture des liens de confiance, est objectif, sérieux et digne de protection, soit conforme aux règles de la bonne foi, comme l'a retenu le Tribunal des baux. Le jugement doit dès lors être confirmé sur ce point.

4. L'appelant conclut, à titre subsidiaire, à la prolongation du contrat de bail pour une durée de quatre ans. Toutefois, il se borne à prendre cette conclusion sans expliquer en quoi la décision querellée serait erronée, ne faisant valoir aucun argument pour contester le raisonnement tenu par l'autorité de première instance. Faute de toute motivation, il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur cette question (cf. art. 311 al. 1 CPC).

5.

5.1 L'appelant conteste le refus de l'autorité de première instance d'entendre le témoin B._____. C'est pourtant à raison que le Tribunal des baux a rejeté cette audition en procédant à une appréciation anticipée des preuves. En effet, les éléments sur lesquels l'ancienne locataire de l'appartement était susceptible d'être entendue ne peuvent prévaloir sur les autres moyens de preuve à disposition dès lors que ce témoin n'a pas été confronté directement aux nuisances alléguées par l'appelant, mais devait témoigner sur des événements antérieurs la concernant personnellement, soit sur des événements différents. Le témoignage en

question n'est donc pas de nature à modifier le résultat des preuves que l'autorité de céans tient pour acquis (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 4A362/2015 du 1^{er} décembre 2015 consid. 2.2 ; TF 5A_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1 ; TF 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A_583/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.1.2.2 ; TF 5A_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2). Par ailleurs, comme l'a relevé l'autorité de première instance, il apparaît que l'appelant s'est rendu au tribunal en compagnie du témoin en question et avec qui il a discuté de la procédure, cette circonstance ayant pour conséquence de porter irrémédiablement atteinte à la crédibilité du témoignage susceptible d'être fourni par B._____.

5.2 C'est également à juste titre que le Tribunal des baux a rejeté la demande de production, requise par l'appelant, des enregistrements sonores, ceux-ci n'étant pas pertinents pour trancher les questions juridiques à résoudre dans cette affaire. Au surplus, la force probante de ces enregistrements doit être considérée comme inexistante dès lors qu'il est impossible de vérifier dans quelles circonstances et dans quelles conditions ils ont été réalisés.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

Compte tenu du sort de l'appel, il n'est pas nécessaire d'entrer en matière sur le mémoire préventif adressé le 18 octobre 2021 par les intimés.

6.2 La requête d'assistance judiciaire implicitement formulée par l'appelant doit par conséquent être rejetée, l'appel étant dénué de chance de succès (art. 117 let. b CPC *a contrario*).

6.3 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant Z. _____ est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (mille trois cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelant Z. _____
- V.** 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 Adrien Gutowski (pour B.P. _____ et A.P. _____),
- M. Z. _____,

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 :