

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 2 juin 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et M. Piotet, juge suppléant
Greffier : Mme Bourckholzer

**Art. 13 LTB; 8 CC; 271 al. 1 let. a, 272 CO; 451 ch. 2, 456a al. 2
CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.J.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 19 octobre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec Commune **X.**_____, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 octobre 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 14 janvier 2010, le Tribunal des baux a déclaré valable la résiliation de bail adressée par la demanderesse Commune X._____ au défendeur A.J._____ le 17 février 2009, pour le 31 décembre 2009, relative à l'appartement de quatre pièces situé au rez supérieur de l'immeuble sis rue de l'[...], à [...] (I), prolongé le bail une seule et unique fois jusqu'au 31 décembre 2010 (II), statué sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien l'état de fait de ce jugement qui est en résumé le suivant :

Le 11 décembre 2001, A.J._____ a conclu un contrat de bail à loyer avec la Commune X._____ portant sur un appartement de quatre pièces qu'il occupe depuis 1987 au rez supérieur d'une ancienne école réaffectée qui comporte en tout une petite et une grande salles communales, ainsi que trois appartements, et qui est située rue de l'[...], à [...]. Célibataire, A.J._____ vit dans ce logement avec son fils, né le 14 août 1994, qui est scolarisé dans l'établissement secondaire [...] et dont il partage la garde avec la mère de celui-ci, qui habite [...], à environ trois kilomètres. Enseignant, A.J._____ perçoit un revenu annuel brut de 130'608 fr. et s'acquitte d'un loyer mensuel net de 820 fr. pour la location du logement.

Pour maintenir les liens sociaux dans la commune, la demanderesse met à la disposition de ses administrés les salles communales de l'école afin de permettre les répétitions d'un chœur à l'année ainsi que l'organisation de manifestations diverses. La petite salle communale sert de "loge" aux artistes qui se produisent dans la grande salle communale. L'appartement de A.J._____, attenant à la petite salle, se trouve juste au-dessus de la grande salle communale, sans étage intermédiaire.

Compte tenu de l'usage qui est fait de ces locaux communautaires, les parties sont convenues, dans le contrat de bail, d'une clause spéciale intitulée "dispositions complémentaires" (ch. 5) dont le libellé est le suivant :

"(...)

La construction date du début du XXème siècle, les murs sont en maçonnerie, les poutres des planchers sont en bois, et le confort et l'isolation phonique vont de pair avec les caractéristiques de la construction.

Le Locataire déclare avoir pris connaissance du contexte local et accepter les désagréments pouvant être causés par les locaux communautaires. Le loyer tient compte de ces inconvénients. Il ne pourra en aucun cas se retourner contre la Commune.

(...)."

Peu à peu, A.J. _____ s'est plaint d'un usage accru des locaux.

En particulier, dans un courriel du 3 juillet 2003, il a fait état à B. _____, Préposée au service des bâtiments [...], de ce qui suit :

"(...)

Tous les gamins d[...] savent qu'il y aura vendredi soir une boum pour ados au Collège d[...]. Est-ce vrai?

Si oui, il ne me semble pas avoir été informé de l'existence d'un tel événement...

La dernière expérience de ce genre a été si catastrophique que je me demande si vous avez clairement fixé les limites. Le volume de la sono était tel qu'il était impossible de se tenir dans l'appartement sans devenir fou.

Les parents, et on peut les comprendre, ne veulent plus de ce bordel chez eux. Certains d'entre eux louent alors une salle en pensant que les gamins pourront ainsi faire tout le bruit qu'ils veulent. Et ils ne s'en privent pas, croyez-moi ! Sono à fond, portes grandes ouvertes, hurlements dans les couloirs et dans la petite salle, va et vient incessant aux toilettes, crises d'hystérie collective, etc. etc.

Les parents, soi-disant responsables, avaient trouvé le bruit tellement insupportable la dernière fois qu'ils étaient tout simplement allés faire un tour en attendant que les gamins se calment !

Si un tel merdier devait se renouveler, je vous promets que je ne réponds plus de rien et qu'il y aura des morts.

Avez-vous donc fixé une limite de décibels ?

Avez-vous clairement indiqué à ces braves gens que la musique ne devait plus être audible de l'appartement au-delà de 22h ?

Jusqu'à quelle heure peuvent-ils utiliser la salle ?

Merci de me rassurer, ou de me fournir des munitions en suffisance.

(...)"

B._____ a répondu, le même jour, au courriel de A.J._____,
en ces termes :

"(...)

effectivement il y aura une petite fête de fin d'année de scolarité pour les élèves de 6^e - vendredi 4 juillet de 18h00 à 22h00 - arrêt de la musique à 22h00 - fermeture de la salle 22 h 30 - la présence d'adultes est assurée - la demande a été faite par Mme [...]. Je connais son mari qui encadre les jeunes au foot, à la gym, un type bien.

Vous n'avez pas été averti probablement parce que l'apprentie du greffe avait la tête dans les nuages ce jour-là, d'ailleurs elle a encore fait une autre erreur dans sa lettre...nobody is perfect...

Si vous aviez la possibilité de quitter votre appartement pendant que les jeunes font la fête, vous pourriez profiter de l'ambiance détendue des quais du Jazz à Montreux, par exemple,... lol (sic).

(...)

Suite à la réponse de B._____, A.J._____ a envoyé à celle-ci un nouveau courriel, le 3 juillet 2003, dont le contenu est le suivant :

"(...)

Vous me demandez officiellement de quitter l'appartement durant les festivités ?

Et qu'est-ce que je vais dire à B.J._____ ? Que nous devons partir jusqu'à 22H parce que son père est incapable de lui offrir une chambre dans laquelle il puisse jouer et dormir tranquillement, comme tous les enfants de son âge ?

C'est hors de question.

La présence des appartements est incompatible avec ce type d'activité dans la grande salle, et vous le savez très bien.

Sauf imprévu de dernière minute, je resterai donc chez moi.

Et si vos invités dépassent les bornes, je dégaine. (sic)

(...)."

Les parties ont encore échangé plusieurs courriers. Par lettre du 21 juillet 2003, la Commune X._____ a sommé A.J._____ de cesser de proférer des menaces de mort, sous peine de devoir résilier son bail. Par courrier du 16 août 2003, A.J._____ a formulé ses excuses, déclarant qu'il avait été maladroit et précisé également ce qui suit :

"(...)

vous constaterez que je n'ai jamais dit que la location de la salle était incompatible avec celle d'un appartement. Mais elle est peut-être incompatible avec la présence d'une sonorisation de discothèque, sans limite de décibels ni de temps, ce qui ne représente qu'une toute petite proportion des locations" ("boums d'adolescents et mariages essentiellement).

Toutes les autres locations de la salle ne posent plus de problème de voisinage, et ce notamment depuis que le Chœur et le Théâtre d'[...] ont

fait un effort considérable, que je salue ici, pour respecter la tranquillité des locataires de l'immeuble lors des spectacles.
(...)."

A une autre occasion, le 15 octobre 2008, le défendeur a adressé à un administré, désireux de louer la salle, le courrier suivant :

"Je me permets de prendre contact avec vous au sujet de l'anniversaire de votre fille qui devrait avoir lieu à la Grande Salle d'[...] le 8 novembre prochain.

Comme vous le savez, je (sic) le papa de B.J. _____, le DJ que vous envisagez d'engager pour la circonstance, et également l'un des trois locataires de l'ancien collège d'[...].

En accord avec sa maman, Mme [...], nous n'avons jamais autorisé B.J. _____ à exercer ses talents de DJ dans des lieux qui perturbent des voisins ou des locataires. C'est la raison pour laquelle il a toujours eu, notamment, l'interdiction formelle de se produire dans la grande salle d'[...].

Le fait que vous ayez loué cette salle nous pose donc un sérieux problème, non seulement à toute la famille, mais également aux locataires de l'ancien collège.

Nous nous battons depuis des années auprès de la Commune pour que la salle ne soit pas louée à des gens qui veulent y installer une sonorisation de discothèque. Si l'isolation phonique est suffisante pour un usage normal (fêtes de famille sans sono, pièces de théâtre, conférences, etc.), elle est totalement dérisoire et insuffisante face à une sonorisation, et notamment par rapport à la propagation de basses que l'on entend jusqu'au galetas.

Ce qui signifie que les appartements sont inutilisables lorsqu'une sono est installée dans la salle, et notamment lorsque l'autorisation se prolonge tard dans la nuit, au-delà de 1h du matin, puisque l'expérience montre que les heures de police ne sont jamais respectées.

Les locataires n'ont donc pas d'autres choix, dans ces conditions, que de vider les lieux pour se réfugier à l'hôtel ou chez des amis. L'aveuglement des responsables communaux face à ce problème conduit régulièrement les locataires de l'ancien collège au bord du désespoir.

Nous avons envisagé, dans un premier temps, d'imposer à B.J. _____ des restrictions draconiennes en ce qui concerne les décibels et l'heure limite de la fête.

Mais vous comprendrez, à la réflexion, que ces restrictions n'auront aucun effet sur tous les autres enfants qui ne rêveront ensuite que d'organiser eux aussi leur boum dans cette même salle, que ce soit avec B.J. _____ ou un autre DJ.

Cette avalanche prévisible de locations particulièrement bruyantes est inenvisageable pour les locataires de l'ancien collège. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé d'interdire à B.J. _____ de se produire dans ces conditions.

Nous espérons que vous comprendrez notre point de vue, et pour nous excuser du désagrément que nous ne manquerons certainement pas de vous causer, nous sommes prêts à vous dédommager financièrement jusqu'à concurrence de CHF 200.- si vous envisagez de louer une autre salle, ou pour trouver toute autre solution à votre convenance.

Permettez-moi encore d'ajouter que je comprendrais très bien que vous utilisiez une copie de cette lettre pour expliquer le problème aux parents des amies et amis de votre fille par exemple. (...)"

Suite à ce courrier, plusieurs personnes intéressées à la location de la salle ont annulé leur réservation.

Le 7 février 2009, A.J._____ a encore téléphoné à B._____ pour lui signaler que le chœur effectuait sa répétition dans la petite salle attenante à son appartement - alors que les répétitions se font habituellement dans la grande salle - et pour se plaindre de n'en avoir pas été informé.

Le 17 février 2009, la Commune X._____ a finalement signifié à A.J._____ son congé, dans les termes suivants :

"(...)

La Municipalité actuelle et ancienne supporte, depuis près de vingt ans, vos plaintes, récriminations, demandes et autres menaces.

Il serait trop long d'en établir ici l'historique.

Pourtant, en novembre dernier, nous avons eu connaissance d'un courrier signé de votre main, adressé à une tierce personne et dans lequel vous exprimiez de nouveaux ressentiments à l'égard de notre autorité et de notre compétence, en relevant "l'aveuglement des responsables communaux".

Vous avez encore manifesté votre mécontentement ce samedi 7 en faisant état de la gêne que vous créait un chœur qui répétait en cours de journée dans le bâtiment.

Manifestement, cet appartement ne vous convient pas et vous ne tenez pas compte des réserves formulées dans le bail que vous avez signé, document qui précise que vous avez à supporter certains inconvénients en rapport avec l'affectation de cet ancien collège.

De ce fait, nous vous informons que votre bail à loyer est résilié pour la prochaine échéance, soit le **31 décembre 2009**.

(...)"

A la suite de cette communication, A.J._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture d'Aigle d'une requête d'annulation du congé. Lors de l'audience du 5 mai 2009 qui s'est tenue devant la Commission précitée, les parties n'ont pas réussi à concilier. Par procès-verbal du 12 juin 2009, la Commission de conciliation a déclaré valable la résiliation du bail et prolongé celui-ci d'un an.

Le 9 juin 2009, la Commune X._____ a ouvert action devant le Tribunal des baux afin d'obtenir en particulier que le bail ne soit pas prolongé.

Par procédé écrit du 11 juin 2009, A.J._____ a conclu à l'annulation de la résiliation du bail, subsidiairement à la prolongation de celui-ci pour quatre ans. Il a fait valoir que le congé lui avait été signifié en représailles aux plaintes et récriminations qu'il avait exprimées au sujet des nuisances subies et a soutenu à titre subsidiaire que le congé était contraire à la bonne foi.

Lors de l'audience du Tribunal des baux du 19 octobre 2009, K._____, B._____ et V._____ ont été entendus comme témoins.

Selon B._____ et une locataire de l'un des trois appartements de l'école, V._____, la grande salle communale était utilisée selon une fréquence égale. Parfois, les nuisances sonores dues au volume de la musique et aux bruits des fêtards lors de soirées discothèques étaient importantes, mais ces soirées étaient peu fréquentes. Par ailleurs, la petite salle communale du rez supérieur était utilisée comme loge depuis plus de vingt ans par le chœur, son utilisation étant liée à la mise à disposition de la grande salle.

V._____ a encore ajouté que les manifestations animées par un système de sonorisation fonctionnant jusque tard dans la nuit avaient lieu environ deux à trois fois par an. Certes, il était arrivé, environ quatre fois depuis le début de l'année 2009, que le chœur doive effectuer ses répétitions dans la petite salle, ce dans des circonstances singulières, lorsque la grande salle était en travaux; toutefois, l'utilisation par le chœur de la petite salle communale en tant que lieu de répétition était exceptionnelle.

L'instruction a encore établi que A.J._____, à sa demande et alors qu'il ne disposait pas d'un droit à être informé sur ce point, avait presque toujours reçu copie des autorisations qui avaient été délivrées

aux utilisateurs de la salle, lesquelles précisait la nature de l'activité déployée, ainsi que les heures d'arrêt de la musique et de fermeture de la salle.

En droit, se fondant sur les faits de la cause, le Tribunal a constaté la validité du congé que la demanderesse avait signifié au défendeur. Il a tout d'abord relevé que la clause 5 du bail contenant l'engagement de celui-ci de tolérer les nuisances causées par les manifestations organisées dans la grande salle était licite dès lors qu'il avait bénéficié en contrepartie d'un loyer manifestement bas. Le Tribunal a également observé que le défendeur n'était pas fondé à se plaindre d'une utilisation accrue des locaux, cette utilisation étant d'importance comparable à celle qui prévalait lors de la conclusion du bail. Dès lors, considérant que les critiques du défendeur n'étaient pas légitimes mais qu'en revanche, la demanderesse avait un intérêt digne de protection, tenant au maintien des liens sociaux dans la commune, de résilier le bail, il a estimé que le bail litigieux n'était pas un congé-représailles et qu'il ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. Enfin, le Tribunal a accordé au défendeur une prolongation du bail de seulement un an, considérant que, s'il habitait depuis plus de 20 ans dans l'appartement, avec son fils, lequel fréquentait une école proche et se rendait régulièrement chez sa mère qui habitait à trois kilomètres de leur domicile, il n'avait entrepris aucune démarche pour retrouver un appartement depuis huit mois que le bail avait été résilié et entravait l'activité de la demanderesse en tentant de dissuader les amateurs potentiels de louer les salles.

B. Par acte du 21 janvier 2010, le défendeur a interjeté recours contre le jugement prononcé et conclu, avec suite de frais et dépens, à son annulation, ainsi qu'à sa réforme, en ce sens que la résiliation du bail est annulée subsidiairement que le bail est prolongé jusqu'au 31 décembre 2013.

Par mémoire du 16 mars 2010, le défendeur a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 21 avril 2010, la demanderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. a) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Le recourant conclut à l'annulation ainsi qu'à la réforme du jugement.

b) En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité invoqués (art. 470 al. 1 CPC). Elle n'examine toutefois que ceux qui ont été expressément soulevés et ne saurait retenir d'office la violation de dispositions de procédure que le recourant n'a pas invoquées. Dans ce cadre, elle qualifie librement les griefs (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En l'espèce, le recourant se prévaut d'une insuffisance de l'état de fait et reproche aux premiers juges de n'avoir pas entendu le témoin M. _____ dont l'audition était, selon lui, capitale pour le sort du litige.

Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme, la cour de céans revoit librement la cause en fait et droit. Elle peut en particulier compléter l'état de fait, voire ordonner des mesures d'instruction limitées comme l'audition d'un témoin sur un fait précis (JT 2003 III 3). Dès lors que les moyens invoqués par le recourant peuvent par conséquent être examinés

dans le cadre de l'examen au fond du litige, ils sont irrecevables sous l'angle de la nullité.

2. Il convient d'examiner le recours en réforme.

Dans le cadre du recours en réforme interjeté contre un jugement principal du Tribunal des baux, les parties ne peuvent pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC; JT 2003 III 3). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC).

La cour de céans développe ainsi son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci. Elle ne peut ordonner une instruction complémentaire ou annuler d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que si elle éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, si elle constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou si elle relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, elle ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, elle annule d'office le jugement (JT 2003 III 3).

En première instance, le recourant a requis l'audition d'M. _____ comme témoin. Citée à comparaître, l'intéressée a expliqué dans son courrier du 3 octobre 2009 qu'elle ne pouvait pas se rendre à

l'audience du 19 octobre 2009 parce qu'elle se trouverait encore à l'étranger à cette date. Se disant cependant prête à déposer, elle a demandé s'il était possible de l'entendre avant son départ ou après son retour de voyage. A toutes fins utiles, elle a relaté dans son courrier les principaux points en rapport avec le litige qu'il lui semblait nécessaire de porter à la connaissance du tribunal. Le 6 octobre 2009, le Président du Tribunal a adressé aux parties copie du courrier d'M._____; il les a invitées à se déterminer sur sa requête de dispense de comparution. Considérant que le témoin était d'une importance capitale, le recourant a demandé le renvoi de l'audience de jugement. L'intimée, pour sa part, s'est opposée à ce renvoi, estimant que l'audition en cause n'était pas nécessaire. Finalement, le Président du Tribunal a dispensé M._____ de comparaître et maintenu l'audience de jugement du 19 octobre 2009. Lors de cette audience, le recourant a réitéré sa demande d'audition d'M._____. Le Tribunal qui avait procédé à l'audition des témoins cités, dont V._____ - autre témoin dont le recourant avait requis l'audition -, n'a pas donné suite à cette requête. Si les déclarations écrites d'M._____ n'ont pas été écartées du dossier, elles n'ont pas été reprises dans le jugement. Le recourant conteste le rejet de sa réquisition, considérant que les déclarations d'M._____ étaient capitales pour démontrer la réelle utilisation qui était faite des salles communales, l'importance des nuisances subies par les locataires, ses rapports avec les utilisateurs de la grande salle et sa situation personnelle.

En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) le droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 c. 2.6 et références).

En l'espèce, le Tribunal n'a pas estimé nécessaire d'entendre M._____, considérant qu'il était déjà suffisamment renseigné sur les faits

sur lesquels celle-ci devait être entendue (cf. procès-verbal d'audience du 19 octobre 2009). On peut suivre cet avis, compte tenu des pièces qui figuraient déjà au dossier et des témoignages qui avaient été recueillis au moment où la requête d'audition a été réitérée. Pour le surplus, comme on le verra ci-dessous (infra, c. 3b), le témoignage d'M._____ ne saurait influencer sur l'appréciation de la Cour relative au congé-représailles invoqué par le recourant.

Quant à l'état de fait du jugement, il est conforme aux pièces du dossier et suffit à la cour de céans pour statuer sur le fond.

3. Le recourant se prévaut du caractère douteux, à tout le moins limité de la validité de la clause 5 du bail à loyer, soutenant qu'on ne saurait lui imposer d'accepter un défaut sans fixer la moindre limite à ce dernier, sous peine de contrevenir à l'art. 256 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il soutient aussi que le congé dont il a fait l'objet lui a été signifié en représailles aux doléances qu'il a manifestées de bonne foi à propos des nuisances subies.

a) Comme les premiers juges l'ont admis, la cour de céans est d'avis que la clause 5 du bail n'est pas nulle au sens de la disposition précitée (cf. jgt, p. 5). En effet, en signant le contrat de bail comportant la clause critiquée, le recourant a accepté de tolérer des défauts de la chose louée qui lui étaient connus à l'époque et en contrepartie desquels il avait obtenu de verser un loyer réduit. Il n'est donc pas fondé à invoquer à présent de tels défauts (art. 258 al. 2 CO).

Cela étant, si le recourant ne peut se plaindre de défauts dont l'ampleur lui était connue à l'époque de la conclusion du bail, il peut en revanche se prévaloir de défauts qui ont pu sensiblement s'aggraver depuis lors et qu'il ne pouvait avoir acceptés pour l'avenir. Pour de telles aggravations en effet, il conserve l'entier des droits des art. 259 ss CO. Par conséquent, avant d'exclure d'emblée la bonne foi du recourant à propos de nuisances qui excédaient, selon lui, le seuil de tolérance qui était celui

admissible à l'époque à laquelle il avait signé le bail, les premiers juges auraient dû instruire d'abord la question de l'évolution de ces nuisances pour ensuite déterminer si le recourant était ou non fondé à se plaindre de leur éventuelle aggravation.

A cet égard, force est de relever que le contrat de bail ne peut rendre licites des atteintes sonores que la loi de droit public réprime impérativement. En effet, la convention qui oblige la victime à renoncer à se plaindre d'actes illicites futurs est nulle et de nul effet en application de l'art. 20 CO, lorsque la loi de droit administratif qui fonde l'illicéité civile est impérative (Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bern 2009, n. 150 et 151, pp. 236-237)

Ainsi, le 28 février 2007, est entrée en vigueur l'ordonnance fédérale sur la protection contre les nuisances sonores et les rayons laser lors de manifestations (RS 814.49). Cette ordonnance s'applique aux manifestations se déroulant dans des bâtiments et en plein air, au cours desquelles le public est exposé à des sons produits ou amplifiés par électroacoustique, ou à des rayons laser. Elle impose aux organisateurs de respecter des modalités très précises d'émissions sonores qui sont fixées notamment en fonction de la durée des manifestations programmées et des niveaux de décibels atteints. Se pose par conséquent, en l'espèce, la question de savoir si, à partir du mois de mars 2007, la bailleuse avait pris des mesures de surveillance suffisantes pour respecter les seuils sonores admis, notamment par cette norme, et, si non, dans quelles proportions des valeurs-limites ont pu être dépassées. Si des prescriptions de droit public telle que cette loi fédérale ont pu, par hypothèse, ne pas avoir été respectées, il est exclu de conclure d'emblée à la mauvaise foi du recourant, même si le ton qu'il a parfois employé pour formuler ses plaintes a pu être largement inadéquat.

De fait, on doit admettre, en l'occurrence, que l'utilisation des salles de l'ancienne école pour les manifestations autorisées par la commune n'était pas, à ce moment-là, ou n'est plus - dans la mesure où la fréquence et les nuisances augmentent - compatible avec le bail du

recourant. Ce fait est toutefois imputable à l'intimée qui a décidé, à un moment donné, de réaffecter l'école à l'usage, pour partie, d'habitations, et pour partie, à l'organisation de manifestations, affectations qui sont incompatibles entre elles. Cette situation ne relève pas de la responsabilité du recourant, même si l'intimée soutient qu'il aurait agi de mauvaise foi en dissuadant des utilisateurs potentiels d'occuper les salles du bâtiment pour des soirées. La mauvaise foi reprochée au recourant ne pourrait en effet être retenue que si les utilisations des salles étaient celles usitées jusqu'en 2001, ou celles prévisibles à cette époque. Or, rien de tel ne ressort des faits de la cause.

Si le locataire ne peut être tenu de supporter des nuisances qui s'accroissent au fil du temps, le bailleur, en revanche, ne peut être contraint de continuer à réserver un bien à deux usages qui sont devenus incompatibles entre eux. En effet, on ne peut concevoir que le bailleur reste lié pour l'avenir, sans limite de temps, par un bail dont l'exercice n'est plus compatible avec l'usage d'une partie des locaux. Il s'agit là d'un motif objectif qui, au vu des preuves administrées en l'espèce, fonde le congé entrepris.

b) Le recourant soutient aussi avoir été l'objet d'un congé-représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

Pour justifier de l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le locataire doit établir qu'il existe un lien de causalité entre le congé qui lui a été donné et l'esprit de représailles du bailleur, le caractère prépondérant de celui-ci par rapport au motif qu'indique le bailleur devant en outre être prouvé (art. 8 CC).

En l'espèce, même sous l'angle de la vraisemblance (ATF 115 II 484; TC VD in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp] 1989, p. 117), le recourant ne fait pas cette démonstration.

En effet, le témoignage d'M._____, qu'il requiert en particulier à cet égard, en application de l'art. 456a CPC, n'est pas

susceptible d'apporter des éléments décisifs. Si l'intéressée pourrait vraisemblablement attester des nuisances supportées, de leur fréquence, de leur ampleur, ainsi que des plaintes des locataires, ce que d'autres éléments de preuve, comme on l'a vu ci-dessus (cf. ch. 2 ci-dessus), ont déjà permis d'établir, son témoignage ne serait pas susceptible de prouver qu'il existerait un lien de causalité entre le congé qui a été signifié au recourant et l'esprit de représailles qui aurait animé les organes de la commune intimée qui ont décidé du congé. En effet, il n'est pas démontré qu'M. _____ aurait des liens avec ces organes ni qu'elle aurait assisté à des séances au cours desquelles le congé aurait été envisagé ou décidé. Par conséquent, faute pour elle d'avoir des liens avec les représentants de la commune, elle n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer la thèse du recourant selon laquelle il aurait fait l'objet d'un congé-représailles. A cet égard, l'audition d'M. _____ n'est pas pertinente et doit être écartée, également pour ce motif, en application de l'art. 456a CPC.

Enfin, si l'on peut effectivement attribuer le congé discuté, non seulement aux plaintes et démarches du recourant à raison des nuisances critiquées, mais aussi à la simple incompatibilité désormais avérée et admise par les deux parties, des différents usages du bâtiment, rien ne permet de penser que la première imputabilité, savoir que le bail aurait été résilié en représailles aux doléances et menaces du recourant, aurait prédominé sur la seconde, soit l'intérêt de la commune à louer les salles du bâtiment. Par conséquent, aucune des deux imputabilités factuelles n'étant formellement établie comme étant le critère prépondérant du congé et le recourant, qui a la charge de la preuve, n'ayant pas démontré avoir été l'objet d'un congé-représailles (art. 8 CC), la résiliation critiquée ne peut être annulée.

4. Enfin, le recourant requiert à titre subsidiaire une prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2013.

En application de l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail si la fin du contrat a pour lui ou sa famille des

conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde en particulier sur la durée du bail (al. 2 let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (al. 2 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 (al. 2 let. d) et la situation sur le marché local du logement et des logements commerciaux (let. e). Lorsque le locataire demande une deuxième prolongation, l'autorité compétente examine en outre s'il a entrepris toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être exigées de lui afin de remédier aux conséquences pénibles du congé (al. 3).

En l'espèce, pour déterminer si le recourant pouvait se voir accorder une prolongation du bail, les premiers juges ont retenu en défaveur du recourant qu'il n'avait effectué aucune démarche pour trouver un autre appartement alors que sévit dans la région une pénurie importante de logements et que, par son comportement, il avait dissuadé plusieurs administrés de louer les salles de l'ancienne école destinées au public. En sa faveur, ils ont relevé qu'il occupait le logement depuis plus de vingt ans, que son fils, né le 14 août 1994, était scolarisé dans la même commune et que la mère de celui-ci, qui partage sa garde, habitait à trois kilomètres. La durée de la prolongation d'un an accordée sur cette base est cependant insuffisante. En effet, si l'on peut, certes, admettre que l'intimée ne peut être condamnée à assumer indéfiniment les conséquences des usages incompatibles du bien auxquels elle a consenti et est en droit de donner son congé au recourant, cela ne signifie pas cependant que, jusqu'au terme des rapports contractuels, elle ne devrait pas supporter les conséquences de ses choix. En outre, le besoin de tiers louant les locaux litigieux pour des soirées ou autres manifestations festives n'est pas un besoin de la bailleuse pour elle-même ou ses proches au sens de l'art. 272 al. 2 let. d CO. Les premiers juges ont par ailleurs accordé un poids insuffisant à la très longue durée des rapports contractuels, aux intérêts familiaux du recourant et à la pénurie importante de logements dans la région. La prolongation doit dès lors être portée à deux ans.

5. Il s'ensuit que le recours doit en définitive être partiellement admis et le jugement réformé au chiffre II de son dispositif, en ce sens qu'une seule et unique prolongation du bail est accordée au recourant jusqu'au 31 décembre 2011. Le jugement est confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 700 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Les dépens de deuxième instance sont compensés (art. 92 al. 2 CPC).

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

- I.** Le recours est admis partiellement.
- II.** Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit :
 - II. Une seule et unique prolongation du bail est accordée au défendeur A.J. _____ au 31 décembre 2011.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance du recourant A.J. _____ sont arrêtés à 700 fr. (sept cents francs).
- IV.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 juin 2010

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

La greffière :

Du

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

- Me Nicole Wiebach (pour A.J. _____),
- Me Jacques Haldy (pour Commune X. _____).

La Chambre des recours 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal des baux.

La greffière :