

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffière : Mme Cottier

Art. 257f al. 3 et 4 CO ; 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **R.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 1^{er} juin 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 1^{er} juin 2023, motivé le 30 août 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la résiliation de bail extraordinaire signifiée par la défenderesse R. _____ au demandeur L. _____ par formule officielle du 16 août 2022 pour le 30 septembre 2022, relative à l'appartement n°[...], de [...] pièces, au [...] étage de l'immeuble sis [...], à [...], était inefficace (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, saisi d'une requête en annulation du congé extraordinaire, le tribunal a considéré qu'il était établi que l'intimé avait eu, avant la mise en demeure du 18 mai 2022, des comportements inappropriés envers ses voisins, constitutifs d'un manque d'égards grave, mais non qu'il eût récidivé après cette mise en demeure. Le prétendu harcèlement de la gérance par le biais d'un appel d'offre de vente, la menace de consignation et l'envoi d'une facture « factice » était postérieur à la dernière mise en demeure, du 7 juillet 2022, et ne pouvait donc motiver une résiliation extraordinaire en application de l'art. 253f CO, faute de réitération après mise en demeure. La bailleresse n'avait pas établi non plus que le locataire eût persisté à laisser son chien salir l'ascenseur après la mise en demeure. Ainsi, toutes les conditions légales de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas remplies et les motifs invoqués n'atteignant pas le degré de gravité qualifié requis pour une résiliation sans avertissement selon l'art. 257f al. 4 CO, le congé devait être déclaré inefficace.

B. Par acte du 2 octobre 2023, R. _____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que la résiliation du 16 août 2022 est valable et qu'aucune prolongation n'est accordée au locataire. Elle a produit en outre un bordereau de pièces.

Par réponse du 14 novembre 2023, l'intimé a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel. Il a également produit un bordereau de pièces.

Par avis du 21 mars 2024, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Le 16 août 2005, l'appelante, en tant que bailleuse, et l'intimé, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un logement subventionné de [...] pièces au [...] étage de l'immeuble sis [...], à [...].

Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 2005 au 1^{er} septembre 2006, le contrat de bail se renouvelle depuis lors d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties, au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Avant l'entrée en vigueur du bail, le « loyer avec aide cantonale ou communale » a été revu à la baisse et fixé, dès le 1^{er} septembre 2005, à 530 fr. par mois, charges en sus. Par formule de notification de hausse de loyer pour logement subventionné, le loyer net avec aide cantonale et communale a été porté à 592 fr., charges en sus, dès le 1^{er} avril 2015.

2. Dès le début du bail, plusieurs litiges sont survenus entre les parties donnant lieu à de multiples procédures civiles, administratives et pénales par devant diverses autorités communales, cantonales et fédérales.

Le 28 mai 2015, l'appelante a résilié une première fois le

contrat de bail la liant à l'intimé pour le 31 août 2015, résiliation corrigée au niveau de la forme le 30 juin 2015, puis une seconde fois le 4 novembre 2015 pour le 31 décembre 2015, au motif que l'intimé hébergeait un chien dans son logement. Par arrêt du 4 novembre 2015, confirmé par le Tribunal fédéral le 28 juin 2018 (TF 4A_329/2018), la Cour cantonale a réformé le jugement du Tribunal des baux du 23 février 2017 et a dit que la résiliation du 4 novembre 2015 était inefficace.

Le 18 août 2021, l'appelante a, à nouveau, résilié le bail à loyer litigieux, avec effet au 31 août 2022. Cette résiliation a été annulée par jugement du Tribunal des baux du 12 mai 2022.

Par formule de notification de résiliation de bail du 7 février 2022, une fois encore, l'appelante a résilié le bail litigieux, cette fois, avec effet au 31 mars 2022, pour défaut de paiement des loyers depuis novembre 2021. Le 15 février 2022, l'intimé a contesté le congé par requête déposé auprès de la Commission de conciliation du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) et a également demandé l'élimination du défaut lié à sa cuisinière en informant la commission de conciliation qu'il avait consigné son loyer en raison de ce défaut.

Par proposition de jugement du 14 juillet 2022 acceptée par les parties, la commission de conciliation a jugé inefficace le congé du 7 février 2022 pour le 31 mars 2022, a ordonné à la bailleresse de mandater un maître d'état afin de contrôler le fonctionnement de la cuisinière et de procéder aux réparations nécessaires et a ordonné que les loyers encore consignés auprès de la [...] soient immédiatement et intégralement déconsignés en faveur de la bailleresse. Les parties n'ont pas contesté cette proposition de jugement.

3. A une date inconnue, l'intimé a débuté une activité de « consulting » et de « trading » à son domicile sous la dénomination [...]. Il s'agit d'une entreprise individuelle inscrite au registre du commerce depuis le 5 mai 2022 et dont l'adresse correspond à celle du domicile de

l'intéressé.

En mai 2021, l'intimé a apposé une enseigne au nom de son entreprise sur la porte de son appartement afin d'éviter que d'éventuels clients ne frappent par erreur chez ses voisins.

4. Par courrier du 18 mai 2022, l'appelante a reproché à l'intimé d'avoir, depuis le début de l'année, un comportement inadéquat envers d'autres locataires de l'immeuble. Elle a cité des exemples de l'attitude de l'intimé envers :

- « - le concierge : provocations jusque dans son appartement par des insultes gratuites telles « bouffon, connard, je t'emmerde, casse-toi » et total mépris pour son travail d'entretien ; Le concierge étant le détenteur de l'autorité de la gérance dans l'immeuble, ces agressions sont d'autant plus graves.
- les locataires : 3 appartements se sont plaints pour provocations même dans le centre commercial adjacent ; insultes gratuites ; intimidation des enfants ; altercations au sujet du chien ; dénonciations pour ses salissures dans les coursives.
- les locaux : la gérance constate régulièrement l'ascenseur sale (ébrouement du chien). ».

L'appelante a constaté que l'intimé violait ainsi son devoir de diligence envers ses voisins et le concierge, rendant, selon elle, le maintien du bail impossible dans ces conditions. L'appelante sommait par conséquent l'intimé d'adopter un comportement « conforme à toute personne respectueuse de ses voisins et de la chose louée », à défaut de quoi elle résilierait le bail mentionné ci-dessus, avec effet immédiat.

Une pétition datée du même jour a été jointe au courrier adressé à l'intimé. Les signataires demandaient l'intervention de la gérance en raison du comportement « inapproprié et violent » de l'intimé. A titre d'illustration, ils citaient :

le	« 11 - M. [...],	concierge	07.01.22	- « bouffon, connard, ... »	alors que
l'ascenseur		concierge		s'affairait	devant
... vous			16.01.22	- « il faut nettoyer devant chez moi n'êtes qu'un bouffon »	
			28.02.22	- « bouffon j'étais avec ta patronne hier »	suite à la séance à la commission de Conciliation

21 - Mme [...]	mars	insultes lorsqu'elle nettoyait devant le pas de sa porte
23 - Mme K. _____	mars	- altercations au sujet du chien dans l'ascenseur qui fait peur à sa fillette - insultes parce que le fils ne l'a pas salué - la locataire dénonce les salissures du chien dans la cour et poils dans l'ascenseur
31- Mme V. _____	avril	s'en prend à la fillette qui dans l'ascenseur s'est trompée d'étage ».

Entendue en qualité de témoin lors de l'audience du 1^{er} juin 2023, V. _____ a notamment déclaré, s'agissant de l'intimé (sic) :

« Ensuite à deux reprises il a parlé à mon fils dans l'ascenseur de manière agressive car celui-ci s'était trompé en appuyant sur les boutons des étages, une fois en lui disant « tu te fous de ma gueule » et l'autre fois en lui disant « tu veux que je t'en colle une ». Nous avons essayé mon mari et moi de comprendre ce qui s'était passé et de s'expliquer avec le demandeur [*ndlr : l'intimé*], sans succès. Depuis lors nos relations sont catastrophiques. Mon fils n'ose plus prendre l'ascenseur et regarde toujours partout dans l'immeuble apeuré. Je vous confirme que mon mari a été condamné pour injure contre M. L. _____. C'est en lien avec ce que je viens de vous raconter par rapport à mon fils. (...) Je confirme que mon fils était seul dans l'ascenseur avec le demandeur lors des événements que je vous ai relaté. J'ai cru les paroles de mon fils qui sait que je crois ce qu'il me dit. ».

Entendue lors de la même audience, K. _____ a notamment déclaré qu'elle et ses enfants n'adressaient plus la parole à l'intimé. Elle a précisé qu'il n'y avait pas eu de nouvelles tensions entre ses enfants et l'intimé, mais que ses fils ne prenaient plus l'ascenseur avec l'intimé.

Également entendu, en qualité de témoin, A. _____ a notamment déclaré :

« A une reprise j'ai été verser mon verre vide à 21 heures dans le container de l'immeuble. Le demandeur m'a fait une remarque sur le fait que l'heure était inappropriée, ce que j'admets et je le lui ai dit. J'ai cependant eu à ce moment-là l'impression d'un changement dans son comportement à mon égard. Vers 22h15, il est revenu sonner chez moi le même soir. Il m'a crié dessus en me demandant pourquoi je l'avais tutoyé. Comme il continuait à crier, j'ai décidé de fermer la porte et depuis je ne lui parle plus. ».

Interrogé en qualité de partie, l'intimé a déclaré que lorsque les locataires se comportaient à son égard d'une manière trop familière (tutoiement), il le leur avait signifié de manière polie et non agressive. Il a contesté tout comportement agressif envers les enfants des locataires

précités. Il a précisé qu'il s'était seulement énervé contre le fils de V._____ lorsqu'il avait pour la troisième fois envoyé volontairement l'ascenseur au 4^e étage alors qu'il savait que l'intimé vivait au 5^e étage.

5. Par courriels échangés entre les 2 et 7 juin 2022, l'intimé a indiqué à l'appelante qu'aucun motif ne justifiait de procéder à un second contrôle de conformité aux normes OIBT (Ordonnance sur les Installations électriques à Basse Tension ; RS 734.27) dans son appartement, les défauts ayant été supprimés après le premier contrôle. L'appelante a toutefois confirmé à l'intimé un rendez-vous le 14 juin 2022 pour réparer un défaut, sous menace d'avertir les autorités en cas de refus de l'intimé de laisser entrer les intervenants. Dans un dernier courriel du 7 juin 2022, l'appelante a rappelé à l'intimé qu'elle pouvait « se faire accompagner de la police » s'il refusait d'ouvrir la porte de l'appartement.

Par courriel du 9 juin 2022, une gestionnaire de contrôle OIBT a répondu au courriel de l'intimé du 8 juin 2022 qu'un rapport de sécurité avait été inclus dans leur base de données, qu'après analyse celui-ci avait été validé et que la procédure liée à la demande de contrôle périodique avait été clôturée.

6. Par courrier du 7 juillet 2022, l'appelante a reproché à l'intimé, en se référant à un contrôle de l'immeuble du 28 juin 2022, d'avoir empêché les mandataires de l'appelante de faire leur travail, notamment l'électricien pour le contrôle OIBT, d'avoir intimidé l'entreprise sanitaire et l'électricien, d'avoir eu une nouvelle altercation avec le locataire de l'appartement [...] et une chamaille avec la locataire de l'appartement [...], d'avoir collé sur sa porte d'entrée une annonce selon laquelle il développait une activité commerciale dans l'appartement, et ce, malgré l'interdiction de l'art. 36 let. e des statuts de la coopérative et, pour finir, que les parois de l'ascenseur étaient à nouveau pleines de poils, selon ce qui lui avait été rapporté, sans toutefois préciser qui lui avait rapporté ces faits. Elle avertissait l'intimé que dès lors qu'il avait déjà été sommé par courrier du 18 mai 2022 « pour les mêmes raisons », une résiliation de bail avec effet immédiat était envisageable si aucun changement de sa part

n'intervenait. En conclusion, l'appelante invitait l'intimé à enlever immédiatement l'enseigne de sa porte et à modérer son comportement vis-à-vis des locataires de l'immeuble et du concierge.

7. Par courriel du 14 juillet 2022, l'intimé a demandé à l'appelante de lui faire parvenir une offre de rachat de l'immeuble, ainsi que la documentation y relative, dans l'éventuelle perspective d'acheter l'immeuble litigieux.

8. Dans un autre courriel également du 14 juillet 2022, l'intimé a adressé à l'appelante une facture de 12'172 fr. 10 de [...] avec la mention « note d'honoraires du 8. 2021 au 7. 2022 Préparation, écritures et frais de représentation de M. L._____ auprès de diverses instances judiciaires ».

Le 20 septembre 2022, l'intimé a fait notifier à l'appelante un commandement de payer (poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne) portant sur la somme de 12'170 fr. 10, avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 juillet 2022, mentionnant sous la rubrique « Titre et date de la créance ou cause de l'obligation » : « Note d'honoraires, facture impayée n°1005 ».

Le même jour, l'appelante a formé opposition totale à ce commandement de payer. L'intimé a déposé une requête en mainlevée de l'opposition le 24 janvier 2023.

9. Par courriel du 6 août 2022 adressé à la gérance, l'intimé a rappelé à l'appelante que le remplacement de son frigo n'était toujours pas terminé depuis mai 2018, puisqu'il n'était pas compatible avec l'armoire du frigo. Il a ajouté que durant dix-sept ans le concierge avait été absent durant au moins un mois chaque année et a demandé l'élimination du défaut et une réduction de loyer de 8 % à verser d'ici au 20 août 2022, faute de quoi il consignerait une nouvelle fois son loyer.

10. Le 16 août 2022, l'appelante a résilié le bail à loyer litigieux au

moyen d'une formule officielle idoine, avec effet au 30 septembre 2022.

La formule indique sous la rubrique motifs :

- « - comportement agressif envers habitants/enfants immeuble ; insultes envers concierge ; intimidations avec chien, confirmé par pétition des locataires du 18.5.2022 et témoins ;
- Lettre L. _____ du 06.08.2022 abus procédure consignation des loyers / invention de prétextes ;
- prononcé de la CC du 14.07.2022 : insoumission à déconsigner loyers ;
- mail 07.06.22 : refus de tolérer visite (électricien) pour contrôle OIBT et cuisinière (sa réclamation) ;
- mail 07.06.20022: "accommodation" d'identité aux SIL/contrôle OIBT et obtention de documents propres à la gérance ;
- facture factice (14.07.2022 montant fr. 12'710) et rappel (19.07.2022) ;
- photo 28.06.22 et mail 14.07.2022 : activité professionnelle non déclarée (logement subventionné) ;
- mail 14.07.2022 : harcèlement de la gérance par offre d'achat de l'immeuble ;
- photo 28.06.2022 salissures du chien ascenseur et cursives ;
- mail 06.08.2022 : nouvelle menace de consignation des loyers, prétexte absurde. ».

11. Le 25 octobre 2022, l'intimé a déposé une plainte pénale auprès du Ministère public de l'arrondissement de Lausanne contre les locataires ayant pris part à la pétition du 18 mai 2022 ainsi que contre deux administrateurs de l'appelante.

12. a) Par demande du 28 octobre 2022 déposée auprès du Tribunal des baux, l'intimé a conclu à l'élimination des défauts de son appartement et à l'annulation de la notification de résiliation de bail adressée par l'appelante le 16 août 2022.

Dans ses déterminations du 10 février 2023, l'appelante a pris, avec suite de frais, les conclusions reconventionnelles suivantes contre l'intimé :

- « I. La résiliation du bail-à-loyer avec effet immédiat est valable, cela compte tenu des rapports extrêmement désobligeants entre les habitants et le locataire que ce dernier a lui-même créé dans l'immeuble ;
- II. Aucune prolongation du bail n'est accordée ;
- III. Aucune prétention financière, ni indemnité, ni remboursement n'est accordée ;
- IV. La déconsignation immédiate des arriérés de loyer par vice de forme et de fond ;
- V. La R. _____ requiert la somme de fr. 1'500.- pour la mauvaise foi du locataire, notamment le recours au mensonge comme méthode

d'argumentation et la plainte pénale comme méthode d'intimidation et d'entrave à la justice. ».

b) Par courrier du 22 mars 2023, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a informé les parties qu'elle entendait, sauf avis contraire motivé de leur part d'ici au 31 mars 2023, limiter dans un premier temps la procédure à la conclusion en annulation de la résiliation de bail, en application de l'art. 125 let. a CPC. Par conséquent, l'audience du 1^{er} juin 2023 porterait uniquement sur la question du congé. Par décision du 18 avril 2023, sans opposition au courrier susmentionné, la procédure a été limitée, dans un premier temps, à la conclusion en annulation de la résiliation de bail à loyer liant les parties.

c) Le tribunal a tenu audience le 1^{er} juin 2023. D'entrée de cause, la présidente a informé les parties qu'elle disjoignait formellement les causes en contestation du congé et en défaut de la chose louée. Lors de cette audience, les témoins A._____, V._____ et K._____ ont été entendus. Il a également été procédé à l'audition de l'intimé en qualité de partie.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*).

1.1.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_31/2024 du 13 juin 2024 consid. 3.1 ; TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_31/2024 du 13 juin 2024 consid. 3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le

fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

1.2 En l'espèce, dans son acte d'appel, la bailleresse développe son argumentation juridique sur la base des faits qu'elle considère établis, en se référant parfois aux pièces qu'elle a annexées à son acte d'appel, sans jamais indiquer si elle entend ainsi critiquer le jugement, encore moins dire quel passage de celui-ci, ni, surtout, sur la base de quelle pièce du dossier de première instance elle entendrait fonder son éventuelle critique. Exception faite d'un seul grief reconnaissable, qui sera examiné ci-après (cf. *infra* consid. 3), les moyens que l'appelante développe en fait sont dès lors irrecevables, faute de satisfaire aux conditions de motivation de l'art. 311 CPC. Sous cette importante réserve, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse atteint 10'000 fr., l'appel est recevable.

Quant à la réponse de l'intimé, elle ne contient aucun grief formulé conformément aux règles de motivation de l'art. 311 CPC. Mais, en tant qu'elle se détermine sur des griefs de l'appelante, elle est recevable.

2.

2.1 L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

2.2.2 En l'espèce, les pièces produites par l'appelante figurent toutes au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Quant aux pièces produites par l'intimé, la question de leur recevabilité peut rester ouverte, dès lors que celles-ci ne sont pas pertinentes s'agissant du sort de l'appel.

3.

3.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir omis de constater que l'intimé a opéré un changement d'affectation de la chose louée sans le consentement du bailleur, en y faisant du « trading », et que l'intimé n'aurait pas enlevé l'enseigne collée sur sa porte d'entrée malgré la mise en demeure qui lui a été signifiée en ce sens le 7 juillet 2022.

Dans sa réponse sur appel du 14 novembre 2023, l'intimé admet qu'en mai 2021, il a affiché le logo de son cabinet, « [...] », sur la porte d'entrée de son domicile. Il expose qu'il travaille depuis son domicile et qu'il a apposé cette enseigne par égard pour ses voisins, afin d'éviter que d'éventuels clients ne les importunent en frappant par erreur chez eux. Il conteste tout changement d'affectation, cet appartement restant, selon ses termes, son lieu de domicile.

3.2 Aux termes de l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Selon l'art. 153 al. 2 CPC, le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté. Le principe sous-jacent à ces deux dispositions est que le juge civil doit se fonder sur les faits allégués et non contestés des parties – qui sont maîtresses de leur litige – à moins qu'il n'ait des raisons de douter de leur véracité. Son application n'est pas limitée par l'art. 317 al. 1 CPC, qui limite seulement la faculté d'alléguer et/ou de prouver un fait pour la première fois en deuxième instance. L'art. 317 al. 1 CPC n'empêche dès lors pas d'admettre, sans vérification des preuves offertes pour l'établir, un fait déjà allégué en première instance, dès lors qu'il n'est plus contesté. L'aveu passé en deuxième instance par une partie sur un allégué de l'autre qu'elle avait contesté en première instance lie dès lors le juge d'appel, à moins que celui-ci n'ait des raisons de douter de la véracité du fait admis.

3.3 En l'espèce, les premiers juges – qui n'ont fait que citer le courrier du 7 juillet 2022 de l'appelante dans lequel celle-ci reprochait à l'intimé d'avoir collé une enseigne sur sa porte et d'avoir ainsi annoncé qu'il exerçait, selon l'appelante, une activité commerciale dans les locaux loués – n'ont constaté ni que l'intimé avait effectivement collé une

enseigne sur sa porte, ni qu'il s'était mis à développer une activité commerciale dans son appartement. Toutefois, de son propre aveu passé en deuxième instance, l'intimé a effectivement collé une enseigne sur la porte de son appartement en mai 2021 et a indiqué qu'il travaille à son domicile pour son activité de « consulting » et de « trading ». Sur la base du registre du commerce, dont le contenu est notoire, on peut aussi retenir que l'intimé a inscrit son entreprise individuelle en donnant pour adresse celle de l'appartement loué. Ces faits ont dès lors été retenus dans l'état de fait du présent arrêt (cf. *supra* Let.C/ch.3). En revanche, on ne peut pas retenir que l'intimé reçoive régulièrement de la clientèle chez lui, l'enseigne ayant pour but, selon les termes employés dans sa réponse sur appel, d'éviter que « d'éventuels » clients ne frappent chez ses voisins. Les conséquences juridiques à tirer de ces faits seront examinées ci-après, dans la mesure nécessaire au jugement de l'appel.

4.

4.1 L'appelante fait grief au tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en refusant d'appliquer cette disposition légale au motif que l'intimé n'avait pas persisté à manquer gravement d'égards envers ses voisins après la mise en demeure, alors que, selon l'appelante, il serait établi que le climat de peur que l'intimé fait régner dans l'immeuble aurait perduré bien après la mise en demeure, d'une part, et qu'il aurait persisté à exercer une activité commerciale dans les locaux, d'autre part.

4.2 Le locataire doit user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO), ce qui implique notamment qu'il ait des égards envers les voisins, c'est-à-dire envers les autres locataires de l'immeuble et envers les personnes vivant dans le voisinage au sens des art. 679 et 684 CC (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 62). Il est notamment tenu, par le contrat aussi, de s'abstenir d'injurier ses voisins (cf. Lachat, *ibidem*).

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la

maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1 ; TF 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1).

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).

Le comportement du locataire (condition n° 1) doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 ; ATF 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (sur le tout : TF 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.1 ; ATF 134 III 300 consid. 3.1).

L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur (condition n° 4). Comme la résiliation doit

respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC).

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire (condition n° 2), ainsi que la persistance de la violation du contrat par celui-ci (condition n° 3). L'avertissement doit mentionner clairement les reproches adressés au locataire et les mesures à prendre pour que les choses reviennent dans l'ordre (Lachat, *op. cit.*, p. 887).

4.3 En l'espèce, l'appelante fait essentiellement valoir que le climat délétère qui régnait dans l'immeuble au moment de la mise en demeure du 18 mai 2022 aurait persisté et qu'il se serait même aggravé après le 18 mai 2022, ce que démontrerait la plainte pénale de l'intimé du 25 octobre 2022. Elle invoque aussi le courrier que l'intimé a adressé au Ministère public le 14 novembre 2022, dans lequel l'intimé traite notamment le fils de l'une des autres locataires de garçons « presque obèse ». Ce courrier démontrerait le mauvais état d'esprit de l'intimé et son refus de changer de comportement.

Cette argumentation est insuffisante au regard de l'art. 257f al. 3 CO. Comme rappelé ci-dessus, la résiliation extraordinaire prévue par cette disposition suppose que le locataire ait persisté dans le comportement que le bailleur lui a reproché et qu'il l'a mis en demeure de corriger. En d'autres termes, le locataire doit avoir persisté dans l'activité qui lui a été reprochée, laquelle ne doit pas être confondue avec son résultat. Les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies si le locataire a mis fin à son activité, mais que le résultat de celle-ci perdure sans que le locataire n'y puisse raisonnablement rien. Dans une telle situation, seule est envisageable, si le seuil de gravité extraordinaire est atteint, une résiliation en vertu de l'art. 257f al. 4 CO. Il est dès lors sans pertinence, au regard de l'art. 257f al. 3 CO, que la peur éventuellement

ressentie par les autres locataires et la mauvaise ambiance dans l'immeuble - effets des comportements antérieurs de l'intimé - aient persisté après la mise en demeure du 18 mai 2022. Ce qui importe, c'est de savoir si l'intimé a commis derechef après cette date l'un des actes que l'appelante a mentionnés dans sa mise en demeure du 18 mai 2022 - à savoir s'il a, après le 18 mai 2022, de nouveau provoqué ou injurié le concierge, s'il a, après le 18 mai 2022, insulté gratuitement ou intimidé l'un ou l'autre de ses voisins ou s'il a, après le 18 mai 2022, laissé son chien salir les « coursives » ou l'ascenseur - ou s'il a commis derechef, après le 7 juillet 2022, l'un des actes précis que l'appelante a mentionnés dans sa mise en demeure du 7 juillet 2022 - à savoir s'il a, après le 7 juillet 2022, empêché un contrôle officiel, notamment le contrôle OIBT, s'il a eu, après le 7 juillet 2022, une nouvelle altercation avec la locataire de l'appartement[...] ou une nouvelle chamaille avec celle de l'appartement [...] ou s'il a après, le 7 juillet 2022, laissé à nouveau son chien salir l'ascenseur.

Le tribunal a considéré qu'il n'était pas établi, malgré ce qui est écrit dans la mise en demeure du 7 juillet 2022, que l'intimé ait de nouveau laissé son chien salir les couloirs ou l'ascenseur après le 18 mai 2022. Le tribunal a aussi considéré qu'il n'était pas établi que l'intimé ait derechef manqué d'égards à l'endroit des autres locataires après le 18 mai 2022. En effet, l'appelante n'avait donné aucune précision sur l'altercation et la chamaille invoquées dans la mise en demeure du 7 juillet 2022, notamment sur leur date, de sorte que le bien-fondé de ces deux reproches n'avait pas pu être vérifié. L'appelante ne forme aucun grief recevable contre ces diverses constatations de fait. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que l'intimé aurait persisté dans son comportement inadéquat à l'égard de ses voisins après le 18 mai 2022. Partant, l'appréciation des premiers juges, selon laquelle la condition de la réitération malgré la protestation du bailleur n'est pas remplie en ce qui concerne les manques d'égards reprochés à l'intimé, échappe entièrement à la critique.

Pour ce qui est de l'enseigne apposée sur la porte de l'appartement loué, il est constant que l'appelante a sommé l'intimé, le 7 juillet 2022, de l'enlever immédiatement et il ressort des explications données dans la réponse sur appel que l'intimé n'a pas donné suite à cette mise en demeure, notamment avant la résiliation intervenue le 16 août 2022. Mais, en soi, l'apposition d'une enseigne sur une porte ne constitue pas un manque d'égards ou une violation de devoir de diligence grave, susceptible de justifier une résiliation extraordinaire. Certes, l'intimé se méprend lorsqu'il soutient que, du moment qu'il continue à habiter dans l'appartement, il pourrait y exercer son activité commerciale sans contrevenir au bail. Le contrat destine la chose louée à l'habitation, ce qui signifie que l'intimé peut y travailler comme le ferait un salarié qui télétravaille, mais qu'il ne saurait, sans l'accord de l'appelante, y domicilier une entreprise individuelle ou le siège d'une société commerciale, ni y exercer une activité commerciale, notamment en y recevant des fournisseurs ou de la clientèle. Mais l'appelante ne lui a pas expressément enjoint, dans sa mise en demeure du 7 juillet 2022, de cesser toute activité commerciale dans l'appartement loué ; elle s'est bornée à lui demander de retirer l'enseigne de la porte. Vu les exigences de clarté auxquelles les protestations du bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO - soit la mise en demeure - doivent satisfaire, on ne saurait retenir qu'en poursuivant son activité après le 7 juillet 2022, l'intimé ait réitéré un comportement que l'appelante lui aurait enjoint de cesser. À cet égard également, les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies.

Le grief est mal fondé.

5.

5.1 À titre subsidiaire, l'appelante fait grief au tribunal d'avoir violé l'art. 253f al. 4 CO en considérant que les conditions d'une résiliation extraordinaire ne seraient pas remplies parce que l'intimé n'avait pas réitéré ses comportements problématiques après mise en demeure, alors que l'art. 253f al. 4 CO permet la résiliation extraordinaire avec effet

immédiat et sans avertissement préalable si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose, condition dont l'appelante soutient qu'elle serait remplie.

5.2 La faculté pour le bailleur de résilier le contrat avec effet immédiat et sans avertissement préalable est limitée aux cas où le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose - par exemple s'il détruit son logement, sabote l'ascenseur, casse la porte d'entrée de son voisin - ou s'il inflige volontairement des blessures graves à un autre locataire, porte atteinte à leur personnalité avec gravité semblable, ou leur cause des dommages à la propriété graves (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 886). Les faits de la présente cause n'atteignent manifestement pas le degré de gravité requis pour que l'art. 257f al. 4 CO puisse trouver application.

C'est dès lors à bon droit que le tribunal a considéré que l'appelante n'était pas fondée à signifier une résiliation extraordinaire à l'intimé et, puisqu'une telle résiliation ne peut être convertie en congé ordinaire (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4 ; ATF 135 III 441 consid. 3), qu'il a déclaré inefficace la résiliation du 16 août 2022.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement confirmé.

6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 813 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5] ; compte tenu d'une valeur litigieuse de 21'312 fr. [592 fr. (loyer mensuel) x 36 mois]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à allouer des dépens de deuxième instance à l'intimé, qui a procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 813 fr. (huit cent treize francs), sont mis à la charge de l'appelante R._____.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- 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 :

- R._____,
- M. 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 :