

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 décembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Kühnlein et Bendani  
Greffier : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

**Art. 257f al. 3, 273 al. 1 CO; 209 al. 4, 243 al. 1 et 2, 248ss, 257, 308, 405 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 14 juillet 2011 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...],  
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 16 septembre 2011, le Tribunal des baux a notamment déclaré valable la résiliation du bail à loyer portant sur l'appartement de 3,5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble se trouvant avenue [...], à [...], signifiée par la demanderesse R. \_\_\_\_\_ SA à la défenderesse G. \_\_\_\_\_, le 5 janvier 2011 pour le 28 février 2011 (I).

En droit, le tribunal a estimé recevable la requête en résiliation du bail déposée par la demanderesse, considérant qu'il n'avait pas à suivre l'avis de la défenderesse selon lequel cette requête ne satisfaisait pas aux conditions de forme de l'art. 257 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) parce que la demanderesse aurait sollicité l'application de la procédure relative aux cas clairs. Il a en effet considéré que la seule mention de la procédure sommaire et des art. 248 ss CPC à côté de l'intitulé de la requête ne suffisait pas pour retenir que la bailleuse sollicitait la protection des cas clairs et que cela était d'autant plus vrai que cette procédure ne prévoit pas de tenter la conciliation préalable entre les parties, conciliation qui avait bien été tentée, en l'espèce, entre la demanderesse et la défenderesse. Il a également rejeté l'allégation de la défenderesse selon laquelle les conclusions de la demanderesse auraient été soumises à la procédure ordinaire et que la requête n'aurait par conséquent pas été établie conformément aux exigences de forme de cette procédure (art. 221 CPC), estimant qu'en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c in fine CPC et compte tenu de l'avis de la doctrine, la procédure simplifiée était applicable aux litiges que les parties lui avaient soumis, sans égard à leur valeur litigieuse respective.

Sur le fond, le tribunal a jugé efficace le congé signifié à la défenderesse le 5 janvier 2011 pour le 28 février 2011. Il a considéré, d'une part, que le comportement de la défenderesse et de ses auxiliaires, quant aux nuisances sonores rapportées, n'était manifestement plus supportable pour le voisinage et que, d'autre part, le délai de huit mois qui

s'était écoulé entre l'avertissement donné par la bailleuse le 27 avril 2010 et la notification de la résiliation du bail était admissible.

**B.** Le 19 octobre 2011, G.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme de celui-ci en ce sens que la requête déposée le 7 mars 2011 par R.\_\_\_\_\_ SA est irrecevable, subsidiairement qu'elle est rejetée (I); que la demande déposée le 1<sup>er</sup> avril 2011 par G.\_\_\_\_\_ est admise (II); que la résiliation du 5 janvier 2011 du bail conclu entre G.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ SA le 4 septembre 2009 est inefficace (IIIa); subsidiairement qu'elle est annulée (IIIb); plus subsidiairement que le bail liant les parties est prolongé pour une durée de quatre ans (IIIc) et que, durant la période de prolongation, G.\_\_\_\_\_ pourra se départir du contrat moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (IIId). Subsidiairement, G.\_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation du jugement.

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

1. Par contrat du 4 septembre 2009, R.\_\_\_\_\_ SA, représentée par la gérante N.\_\_\_\_\_ SA, a remis en location à G.\_\_\_\_\_ un appartement de 3,5 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble se trouvant à l'Avenue [...] [...], à [...]. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 1<sup>er</sup> octobre 2010, le bail devait se renouveler de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, et ainsi de suite de six mois en six mois.

Lors de la conclusion du bail, N.\_\_\_\_\_ SA a notifié à la locataire une hausse de loyer, qui portait le loyer mensuel initial de 1'520 fr., payable d'avance le premier de chaque mois, au montant de 1'720 fr., l'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires restant fixé à 200 fr. par mois.

2. Au mois de février 2010, N.\_\_\_\_\_ SA a reçu plusieurs plaintes de voisins de G.\_\_\_\_\_ qui disaient ne plus supporter le bruit considérable qui leur parvenait de l'appartement de la locataire jusque bien après 22 heures. En particulier, le 15 février 2010, les voisins A.P.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_, le couple D.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ ont informé par écrit la gérante que la locataire et l'un de ses amis, T.\_\_\_\_\_, jouaient des instruments de musique, dansaient et se lançaient des insultes jusque très tard dans la nuit, ces manifestations sonores étant d'autant plus perceptibles que la locataire, lors de son installation, avait placé un double plancher qui était très mal isolé. Leurs tentatives pour raisonner les intéressés étaient restées sans effet.

A plusieurs reprises, N.\_\_\_\_\_ SA a avisé téléphoniquement la locataire des plaintes dont elle était l'objet. Elle a tenté une première fois de la rencontrer, toutefois sans succès, l'intéressée ayant annulé leur rendez-vous.

Le 22 mars 2010, N.\_\_\_\_\_ SA a adressé sous plis simple et recommandé un courrier à G.\_\_\_\_\_, dans lequel elle lui fixait un second rendez-vous et l'enjoignait à être présente, faute de quoi elle lui signifierait une mise en demeure.

Le 31 mars 2010, N.\_\_\_\_\_ SA a rencontré la locataire sur les lieux. Elle l'a intimée de cesser les nuisances rapportées.

Par lettre du 19 avril 2010, cinq voisins de G.\_\_\_\_\_ ont à nouveau avisé N.\_\_\_\_\_ SA qu'en dépit de ses interventions, la locataire et T.\_\_\_\_\_ continuaient à faire du bruit - la musique, les cris et les insultes qui provenaient de l'appartement n'ayant que peu diminué -.

Le 27 avril 2010, par plis simple et recommandé, N.\_\_\_\_\_ SA a adressé un ultime avertissement à la locataire, la sommant de se conformer aux prescriptions de l'art. 10 des Dispositions paritaires

romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud, qu'elle rappelait comme il suit :

*"Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit. De plus et pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire évite les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins; il respecte leur repos de 22 heures à 7 heures."*

Dans sa lettre, , N.\_\_\_\_\_ SA précisait à la locataire que sa communication valait mise en demeure au sens de l'art. 257f al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et que, faute pour l'intéressée de cesser ses agissements, le contrat de bail serait résilié moyennant un délai minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Le 10 mai 2010, les voisins de G.\_\_\_\_\_ ont à nouveau écrit à la gérante pour lui rapporter les nuisances sonores que causaient toujours la locataire et T.\_\_\_\_\_ et pour se plaindre des menaces que celui-ci leur proférait lorsqu'ils tentaient de le raisonner.

Le 13 décembre 2010, le couple B.P.\_\_\_\_\_ a adressé une lettre à N.\_\_\_\_\_ SA pour l'informer que, depuis plus d'une semaine, la locataire et T.\_\_\_\_\_ jouaient de la musique (en battant la mesure avec le pied), en journée ainsi qu'après 22 heures et le dimanche, et qu'ils redoutaient de croiser T.\_\_\_\_\_ qui pouvait se montrer rapidement agressif lorsqu'ils l'interpellaient. Suivis médicalement pour dépression, les époux B.P.\_\_\_\_\_ espéraient qu'une solution pourrait être rapidement trouvée.

3. Outre ces nuisances, N.\_\_\_\_\_ SA a aussi constaté que G.\_\_\_\_\_ ne payait plus ses loyers. Par lettre recommandée du 3 janvier 2011, N.\_\_\_\_\_ SA a informé la locataire que le contrôle de ses comptes avait révélé qu'en dépit du "rappel/mise en demeure" qui lui avait été précédemment adressé, elle n'avait réglé ses loyers que jusqu'au mois de novembre 2010 et que N.\_\_\_\_\_ SA se voyait ainsi contrainte

d'exiger, dès le début du mois de janvier 2011, le règlement des loyers et charges par trimestre civil d'avance, soit, en l'occurrence, pour les mois de décembre 2010, janvier, février et mars 2011, le montant de 6'900 fr. (frais de mise en demeure compris), précisant qu'à défaut de paiement dans les trente jours (art. 257d CO), le bail serait résilié.

4. Par formule officielle adressée sous pli recommandé le 5 janvier 2011 à G.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_ SA a avisé la locataire qu'elle résiliait le contrat de bail pour le 28 février 2011 en application de l'art. 257f al. 3 CO. Elle l'informait, dans sa lettre d'accompagnement, se voir dans l'obligation de prendre cette mesure parce que G.\_\_\_\_\_ n'avait fait aucun effort, en dépit des avertissements donnés, pour améliorer la situation.

Le 26 janvier 2011, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail.

Par formule officielle adressée sous pli recommandé le 9 février 2011 à G.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_ SA a avisé la locataire qu'elle résiliait également le contrat de bail en raison du retard dans le paiement du loyer (art. 257 d CO) pour le 31 mars 2011. Elle précisait que ce congé intervenait sans préjudice de celui qu'elle lui avait notifié le 5 janvier 2011 pour le 28 février 2011 en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Par requête adressée le 16 février 2011 à la Commission de conciliation précitée, la bailleuse a conclu principalement au rejet des conclusions de la locataire ainsi que, reconventionnellement, à la validité de la résiliation du bail et à la libération des locaux. Elle a également conclu au paiement par G.\_\_\_\_\_ du montant de 3'440 fr. à titre d'arriéré de loyer, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2011.

Le 28 février 2011, la Commission de conciliation a tenté en vain de concilier les parties.

Le 3 mars 2011, elle a délivré à chacune une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours suivant la date du 3 mars.

Le 7 mars 2011, la bailleresse a adressé au Tribunal des baux une " REQUETE (procédure sommaire, art. 248ss CPC)", dans laquelle elle se référait expressément à l'autorisation de procéder délivrée, déclarait déposer cette requête en temps utile (art. 209 al. 4 CPC) et reprenait les conclusions qu'elle avait précédemment formulées devant la Commission de conciliation.

Par requête déposée devant le Tribunal des baux le 1<sup>er</sup> avril 2011, G. \_\_\_\_\_ a conclu au prononcé de l'inefficacité de la résiliation du bail du 5 janvier 2011 (I), subsidiairement à l'annulation de cette résiliation (II), plus subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans (III) et à ce qu'elle puisse, durant la période de prolongation, se départir du contrat moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (IV).

Par courrier du 6 avril 2011, la bailleresse a requis la jonction des deux requêtes en application de l'art. 125 CPC.

Par avis du 8 avril 2011, la Présidente du Tribunal des baux a avisé les parties que leurs requêtes respectives seraient enregistrées dans le même dossier et qu'elles seraient traitées selon la procédure simplifiée.

Par lettre du 13 avril 2011, la locataire a déclaré s'opposer à l'application de cette procédure pour ce qui concernait la demande déposée par la bailleresse, faisant valoir que la procédure simplifiée s'appliquait aux procès dont la valeur litigieuse ne dépassait pas 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC) et que les prétentions que celle-ci avait émises excédaient largement cette valeur.

Par déterminations du 24 juin 2011, la bailleresse a déclaré confirmer sa requête du 7 mars 2011 - quant à la résiliation donnée le 5

janvier 2011, et non pas quant à celle notifiée le 9 février 2011 sur la base de l'art. 257d CO - et précisé, pour éviter toute ambiguïté, renoncer purement et simplement à ce deuxième congé.

En cours de procédure, différents témoins ont été entendus.

T.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il rejoignait entre deux et cinq fois par semaine, et parfois le week-end, la locataire, à son domicile, pour y jouer avec elle de la musique, précisant qu'ils jouaient n'importe quand en raison des horaires irréguliers de l'intéressée, mais qu'ils s'arrêtaient au plus tard à 21 heures, hormis à une ou deux reprises où ils avaient pu dépasser 22 heures. V.\_\_\_\_\_ a aussi déclaré qu'ils ne jouaient jamais le dimanche et que, lors de son emménagement, G.\_\_\_\_\_, qui avait installé un double plancher, avait avisé ses voisins qu'il y aurait des bruits de musique et qu'ils devraient lui indiquer si cela les dérangeait. T.\_\_\_\_\_ a par ailleurs reconnu avoir eu des altercations avec les époux B.P.\_\_\_\_\_, notamment parce que ceux-ci avaient colporté dans le quartier qu'il se disputait avec G.\_\_\_\_\_, ce qui était faux. Il a cependant admis avoir eu quelques échanges verbaux avec l'intéressée, de même qu'avec son épouse, qui séjournait également avec leurs enfants, toutes les deux à trois semaines, au domicile de la locataire. Il a aussi déclaré qu'on entendait du bruit des autres appartements voisins qui étaient très mal isolés.

D.\_\_\_\_\_, dont le domicile se trouve deux étages au-dessous de celui de G.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il entendait de la musique depuis l'appartement de la locataire, ce même après 22 heures. Le pire était cependant les cris qui lui parvenaient lorsque T.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ se disputaient. A ce propos, il a précisé que, peu de temps encore avant son audition, il avait entendu des cris violents d'T.\_\_\_\_\_ et des claquements de porte. D.\_\_\_\_\_ a aussi confirmé qu'il entendait des bruits provenant d'autres appartements voisins, mais qu'il s'agissait de bruits normaux, sans comparaison avec ceux qui lui parvenaient de l'appartement de G.\_\_\_\_\_. Il a précisé par ailleurs qu'alors qu'il habite l'immeuble depuis

quarante ans, c'était la première fois que son épouse et lui-même se plaignaient d'un voisin auprès de la gérante.

B.P.\_\_\_\_\_ a déclaré pour sa part que son épouse et lui-même habitaient depuis trente ans dans l'immeuble. Leur appartement se situait juste au-dessous de celui de G.\_\_\_\_\_. Ce qui les dérangeait le plus était le bruit du piano la nuit et les battements de mesures du musicien que l'on entendait parfois jusqu'à une heure du matin. B.P.\_\_\_\_\_ a aussi précisé que quatre "filles" dormaient régulièrement au domicile de leur voisine et qu'T.\_\_\_\_\_ avait l'habitude d'insulter "ces dames"; on entendait également des bruits de course, y compris dans les escaliers de l'immeuble, et des bruits de talons et de meubles que l'on déplaçait régulièrement jusqu'après 22 heures. Dès 22 heures, il arrivait que l'épouse du témoin envoie des sms à T.\_\_\_\_\_ pour l'aviser que le bruit les empêchait de dormir. Cela restait toutefois sans effet. En trente ans, le couple B.P.\_\_\_\_\_ n'avait jamais eu besoin, avant l'arrivée de G.\_\_\_\_\_, d'écrire à la gérante pour se plaindre d'un voisin. Il n'entendait pas de bruit provenant d'autres appartements.

V.\_\_\_\_\_, qui est la voisine de palier des époux B.P.\_\_\_\_\_, a fait des déclarations similaires. Elle a également fait part de bruits de musique, de claquements de portes, d'insultes jusqu'à deux-trois heures du matin, qui provenaient de l'appartement de G.\_\_\_\_\_, précisant que ces bruits étaient d'une importance telle qu'elle avait l'impression que "les personnes étaient dans [son] salon". Elle a confirmé entendre du bruit provenant d'autres appartements, notamment de celui des époux B.P.\_\_\_\_\_, mais que ce bruit n'était jamais aussi important que celui qui lui parvenait du domicile de G.\_\_\_\_\_.

Deux autres voisins, K.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont nié entendre du bruit provenant de l'appartement de la locataire. Le domicile de K.\_\_\_\_\_ se trouve toutefois à l'opposé de celui de G.\_\_\_\_\_ et celui de M.\_\_\_\_\_ est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, du même côté que celui de V.\_\_\_\_\_.

## **En droit :**

**1. a)** Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 16 septembre 2011. Les voies de recours sont par conséquent régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

**b)** Le litige porte sur le bien-fondé d'une notification de résiliation du bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert, s'agissant d'affaires patrimoniales, pour autant que cette valeur soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum durant 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 (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a, ATF 119 II 147 c. 1; Lachat, Le bail à loyer, Zurich 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel est de 1'720 fr., acompte pour frais accessoires compris. Au vu de la jurisprudence susmentionnée, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ainsi ouverte.

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent appel est par conséquent formellement recevable.

**2.** Dans le cadre de la procédure d'appel, l'intimée a produit une pièce nouvelle le 2 décembre 2011. L'intéressée n'ayant pas été appelée à

se déterminer sur l'appel interjeté (art. 312 al. 1 CPC), cette pièce ne sera toutefois pas prise en considération.

**3.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, n. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435; Jeandin, CPC commenté, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

En l'espèce, l'état de fait du jugement a été complété sur la base des pièces au dossier.

**4.** Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que le Tribunal des baux aurait dû déclarer la requête irrecevable.

**a)** Elle soutient d'abord que l'intimée a déposé une requête en cas clair au sens de l'art. 257 CPC, dont les conditions n'étaient pas réalisées en l'espèce.

Pour que la procédure de l'art. 257 CPC soit applicable, il faut qu'il ressorte de la requête que son auteur demande l'application de la procédure dans les cas clairs. En cas de doute, le juge fera usage de son devoir d'interpellation selon l'art. 56 CPC (Bohnet, CPC commenté, n. 19 ad art. 257 CPC).

A la suite de la résiliation de son bail intervenue le 5 janvier 2011 pour le 28 février 2011 en application de l'art. 257f al. 3 CO, la locataire a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à l'annulation de cette résiliation, subsidiairement à une prolongation du bail. La bailleresse a conclu principalement au rejet des conclusions de la locataire et, reconventionnellement, à la validité de la résiliation, à la libération des locaux et au paiement de la somme de 3'440 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2011. Lors de l'audience qui s'est tenue le 3 mars 2011, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder aux deux parties.

Le 7 mars 2011, la bailleresse a adressé au Tribunal des baux une "requête (procédure sommaire, art. 248ss CPC)" dans laquelle elle a repris les conclusions qu'elle avait formulées devant la Commission de conciliation, s'est expressément référée à l'autorisation de procéder que cette Commission lui avait délivrée et a indiqué que la requête était déposée en temps utile.

Il résulte des circonstances susdécrites que la requête, en dépit de la mention équivoque de son en-tête et le fait qu'elle fasse référence à la procédure sommaire et aux art. 248ss CPC, ne constitue pas une requête en protection de cas clair au sens de l'art. 257 CPC, dès lors qu'elle se réfère expressément à l'autorisation de procéder délivrée par la Commission de conciliation et qu'elle indique avoir été déposée en temps utile, soit dans le délai de l'art. 209 al. 4 CPC. Si la bailleresse avait entendu se prévaloir de la procédure de cas clair au sens de l'art. 257 CPC, pour laquelle la conciliation préalable est exclue (art. 198 let. a CPC), elle n'aurait pas indiqué les mentions précitées. Au demeurant, dans sa requête, la bailleresse n'a nullement cherché à démontrer que les conditions de l'art. 257 CPC, disposition qu'elle n'a pas mentionnée, seraient réalisées, de même qu'elle n'a pas non plus contesté l'avis de la Présidente du Tribunal des baux du 8 avril 2011, qui l'informait que sa requête serait traitée selon la procédure simplifiée. Dès lors, on doit admettre que, si besoin était, la bailleresse a clarifié sa position dans le sens où elle ne demandait pas l'application de la protection de cas clair.

Le moyen invoqué est par conséquent infondé.

**b)** L'appelante soutient aussi que l'intimée aurait dû introduire une demande en procédure ordinaire et que, sa requête du 7 mars 2011 ne satisfaisant pas aux exigences de forme de cette procédure (art. 221 CPC), elle aurait dû être déclarée irrecevable. Elle soutient en outre que, la procédure ordinaire étant applicable, l'agent d'affaires breveté [...] ne pouvait pas représenter valablement l'intimée.

En matière de bail à loyer, notamment lorsque la validité d'un congé est contestée, la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, cette période s'étendant 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 peut être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1). En l'espèce, le loyer s'élevant mensuellement à 1'720 fr., la valeur litigieuse est en tout état de cause supérieure à 30'000 fr.

Le champ d'application de la procédure ordinaire se définit négativement d'autres règles, en particulier de l'art. 243 CPC (Tappy, CPC commenté, n. 3 ad art. 219 CPC). Selon l'art. 243 al. 1 CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. Toutefois, elle s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur les baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La portée de cette dernière disposition est cependant controversée en doctrine.

Lachat considère que la procédure simplifiée s'applique aux procédures de contestations du congé (annulation du congé et prolongation de bail), ainsi qu'aux conclusions en nullité ou en inefficacité du congé qui leur sont préjudicielles, mais non pas aux demandes en constatation de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé indépendantes d'une demande d'annulation du congé ou de prolongation de bail. Il estime que les termes "protection contre les congés" figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC correspondent à l'intitulé du chapitre III du titre 8ème du CO et ne visent que l'annulation du congé et la prolongation de bail. Il semble cependant admettre que le bailleur devrait pouvoir être admis à requérir l'expulsion à titre reconventionnel, dans le cadre d'une contestation du congé introduite par le locataire. Lachat considère aussi que, lorsque la procédure concerne une demande d'expulsion déposée à la suite d'une résiliation de bail extraordinaire, la procédure ordinaire devrait s'appliquer si la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. et la procédure simplifiée devrait s'appliquer si cette valeur est inférieure à ce montant (Lachat, Procédure civile en matière de baux à loyers, p. 133 n. 2.2.3, p. 153 n. 3.2.1 et p. 158 note infrapaginale 138).

Tout en admettant qu'il est particulièrement contre-productif de soumettre l'expulsion à la procédure ordinaire, alors que la contestation de congé est soumise à la procédure simplifiée, Bohnet considère que, l'expulsion ne relevant pas comme telle de la protection contre les congés, la procédure applicable dépendrait de la valeur litigieuse. Cela étant, lorsque le locataire agirait en annulation du congé et que le bailleur conclurait reconventionnellement en expulsion, il faudrait admettre que cette conclusion s'inscrirait dans cette même procédure et que la question de la valeur litigieuse ne se poserait pas. En revanche, si l'expulsion n'était pas requise à l'occasion d'une procédure en contestation du congé, la procédure applicable dépendrait de la valeur litigieuse (Bohnet, Le droit du bail en procédure civile suisse, 16è Séminaire sur le droit du bail, n. 143-144 p. 41). Bohnet admet toutefois que ce résultat n'est pas heureux, observant que la procédure ordinaire devrait s'appliquer lorsque seule l'inefficacité du congé est invoquée à l'occasion de la procédure

d'expulsion, alors que la procédure simplifiée s'appliquerait en cas de requête en annulation du congé (Bohnet, loc. cit.).

Hohl considère que la procédure simplifiée s'applique, quelle que soit la valeur litigieuse, lorsque l'une des parties conteste la résiliation du bail parce qu'elle l'estime annulable, voire inefficace ou nulle (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., n. 1329 p. 244).

La doctrine alémanique ne semble pas s'être prononcée sur cette problématique (cf. Hauck, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), 2010 [ci-après: ZPO-Komm.], n. 20 ad art. 243 CPC; Brunner, DIKE-Komm-ZPO, Zurich/St-Gall 2011, n. 17 ad art. 243 CPC; Mazan, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, nn. 17ss ad art. 243 CPC)..

Colombini considère enfin que la prétention en expulsion, lorsqu'elle implique préalablement un examen du congé, doit être rattachée à la "protection contre les congés" de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et doit être soumise à la procédure simplifiée (Colombini, Note sur quelques questions liées à la procédure d'expulsion in JT 2011 III 85).

Cette dernière opinion est convaincante. Comme le relèvent les premiers juges, limiter la notion de litiges portant sur la protection en matière de congés et la prolongation de bail figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC aux procès introduits sur la base des articles du chapitre III du titre 8<sup>ème</sup> du CO ne prend pas en compte le fait que de nombreuses dispositions accordant une protection accrue en matière de baux sont contenues dans les articles concernant les congés figurant dans le chapitre I dudit titre, comme les délais spécifiques prévus aux art. 257d al. 1 et 2, 257f al. 3, 266c et 266d CO et les règles de forme prescrites aux art. 266l à 266o CO. Au surplus, on en voit pas en quoi les litiges, qui portent sur l'efficacité de congés anticipés et qui sont par essence susceptibles de porter une atteinte plus grave aux intérêts de leurs destinataires que les congés ordinaires, devraient être soumis à la

procédure ordinaire et à ses exigences, notamment sur le plan de la formalité des actes - qu'il s'agisse de la demande ou de la réponse - et cela, sans que le tribunal puisse établir les faits d'office comme le prévoit l'art. 247 al. 2 CPC en procédure simplifiée. La maxime inquisitoriale sociale s'appliquant jusqu'à l'entrée en vigueur du CPC dans tous les litiges concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux en vertu de l'ancien art. 274d al. 3 CO, soumettre aujourd'hui ces procès portant sur l'efficacité de congés anticipés à la procédure ordinaire reviendrait finalement à imposer à leurs destinataires d'agir dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO pour bénéficier ensuite des avantages de la procédure simplifiée, alors que le Tribunal fédéral a reconnu que celui qui reçoit un congé inefficace et sans effet, ou qui est mis face à une résiliation abrupte injustifiée, n'est nullement tenu d'agir dans ce délai et que son inaction ne saurait rendre le congé efficace (ATF 121 III 156 c. 1c). On peut encore relever que, selon l'exposé des motifs, concernant la procédure simplifiée, l'application de cette procédure, sans égard à la valeur litigieuse, se justifie aussi dans les domaines centraux de la protection des locataires (protection contre les loyers abusifs et contre les congés), respectivement dans les domaines particulièrement sensibles du droit privé social (FF 2006 p. 6954). Cela plaide pour une acception large de la notion de protection contre les congés, la question de la validité de ceux-ci étant en tout état de cause centrale et particulièrement sensible dans les relations entre bailleurs et locataires.

Par ailleurs, rien ne justifie de traiter différemment le cas où le locataire conteste la validité du congé dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO ou agit en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé et celui où le bailleur prend l'initiative de la procédure en évacuation. L'obligation de restituer la chose découle directement de la fin du bail, qui est l'effet du congé lorsqu'il est reconnu valable. L'examen préalable de la validité du congé devra intervenir dans tous les cas, l'inefficacité ou la nullité du congé devant être relevée d'office par le juge (Lachat, Le bail à loyer, p. 728).

Il résulte de ce qui précède que la notion de protection en matière de congés figurant à l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit recevoir une acception large et englober non seulement les procédures en annulation, mais également celles en constatation de l'inefficacité ou de la nullité du congé, respectivement en constatation de la validité de ce dernier et en expulsion, que cette procédure ait été entamée par le locataire ou par le bailleur. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont soumis la procédure en constatation de la validité du congé et en évacuation de la baillesse à la procédure simplifiée.

Par surabondance, on relèvera qu'en l'espèce la solution ne serait pas différente s'il fallait suivre les avis de Lachat et Bohnet. Le congé a été contesté dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO par la locataire, qui a conclu devant la Commission de conciliation à l'annulation du congé, respectivement à la prolongation du bail. Reconventionnellement, la baillesse a conclu devant la Commission à la validité du congé et à la libération des locaux. On se trouve dès lors dans le cas où le bailleur prend une conclusion reconventionnelle en validité du congé dans le cadre d'une procédure en annulation de congé, qui justifie, selon la doctrine précitée, l'application de la procédure simplifiée. Rien ne justifierait de faire dépendre l'application de la procédure au fond (ordinaire ou simplifiée) de la célérité du plaideur agissant dans le délai d'autorisation de plaider de l'art. 209 al. 4 CPC. Ainsi, le bailleur ne saurait en tout état de cause pâtir du fait qu'il a déposé sa requête devant le Tribunal des baux en premier lieu le 7 mars 2011, alors que le locataire en a fait de même le 1<sup>er</sup> avril 2011. C'est à juste titre, de ce point de vue, que la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties que les deux requêtes avaient été enregistrées dans le même dossier et que la procédure appliquée était la procédure simplifiée.

Cela étant, il n'est point besoin d'examiner plus avant les moyens invoqués par l'appelante, qui partent de la prémisse erronée que la procédure ordinaire serait applicable en l'espèce.

**5.** Contestant l'appréciation des témoignages, l'appelante fait aussi valoir que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées.

**a)** Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire doit avoir vis-à-vis des personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. En vertu de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou pour 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.

La validité du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes : le locataire a violé son devoir de diligence; le bailleur lui a adressé un avertissement écrit; nonobstant cet avertissement, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (Lachat, op. cit., p. 675).

**b)** La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, op. cit., p. 376). Le degré de tolérance que se doivent les voisins dépend de l'usage local (quartier urbain ou rural), de la situation ou de la nature de l'immeuble (Wessner, CPra-Bail, n. 27 ad art. 257f CO). Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur état d'entretien (par exemple de la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis par le perturbateur (Lachat, op. cit., p. 679). Le locataire répond des actes ou omissions de ses auxiliaires, à savoir par exemple des personnes avec lesquelles il vit ou de ses invités (Lachat, op. cit., p. 677).

L'appelante soutient qu'en écartant le témoignage d'T.\_\_\_\_\_, tout en retenant le témoignage des locataires B.P.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, les premiers juges auraient apprécié de manière erronée les preuves. Le fait d'écarter le témoignage d'T.\_\_\_\_\_, ami de l'appelante et directement visé par les plaintes des voisins, ne prête pas le flanc à la critique. A l'inverse, il n'était pas critiquable de tenir compte des témoignages B.P.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, qui étaient concordants et dont rien n'indique que les plaintes auraient été mues par un sentiment d'animosité personnel envers l'appelante et qui sont d'autant plus crédibles que V.\_\_\_\_\_ n'est plus locataire de l'appartement. Enfin, il n'est pas décisif que les témoins M.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_, qui habitent au rez-de-chaussée, respectivement au 4ème étage de l'immeuble, mais à l'opposé de l'appartement de l'appelante, n'aient pas fait état de nuisances sonores excessives, ces appartements étant trop éloignés de l'appartement litigieux.

S'il est vrai que l'immeuble était mal insonorisé, ce qui implique un niveau de tolérance plus élevé de la part des voisins, ceux-ci ont clairement fait la différence entre les bruits qui restaient normaux, venant des autres appartements, par rapport à ceux provenant de l'appartement de l'appelante.

On doit dès lors retenir comme établi, avec les premiers juges, que l'appelante, de manière directe et par l'entremise de ses invités, a, de manière répétitive, malgré des avertissements clairs et ciblés, manqué d'égards de manière grave envers ses voisins, par des nuisances sonores dépassant largement le seuil usuel même avant 22 heures, que ce soit par l'utilisation du matériel nécessaire à la composition musicale, par de la musique au niveau sonore clairement excessif ou des échanges d'insultes, voire des cris.

**c)** L'appelante conteste avoir persisté dans son comportement après l'avertissement qui lui a été signifié le 27 avril 2010. Elle se prévaut du fait qu'entre avril et décembre 2010, aucune plainte n'a été émise à son encontre.

Le congé anticipé ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (Lachat, op. cit. p. 278). Son comportement doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation. Cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (Wessner, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 14<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, no 74 p. 20; Higi, Zürcher Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., n. 56 ad art. 257f CO). Il n'est ainsi pas exigé que la réitération revête le même degré de gravité que la violation initiale du devoir de diligence.

Depuis l'avertissement, les voisins ont adressé le 10 mai 2010 un courrier à la gérante pour l'informer que les nuisances sonores n'avaient pas diminué. S'il est vrai que la protestation écrite subséquente n'est intervenue qu'en décembre 2010, il résulte des témoignages que les nuisances n'ont jamais cessé. Ainsi, le témoin D.\_\_\_\_\_ a relevé que les nuisances excessives se produisaient encore souvent. Le témoin B.P.\_\_\_\_\_ a également fait état du bruit du piano la nuit et des bruits du musicien, qui battait la mesure, ces bruits survenant n'importe quand, même à une heure du matin, les derniers temps encore plus souvent qu'avant. Il est par conséquent établi que les nuisances ont persisté régulièrement après l'avertissement.

**d)** L'appelante fait encore valoir que, vu la période de plus de huit mois qui s'est écoulée entre l'avertissement du 27 avril 2010 et la résiliation du bail du 5 janvier 2011, le maintien du contrat n'était pas insupportable pour le bailleur.

Le caractère insupportable de la poursuite des relations contractuelles se détermine en équité, au vu des circonstances concrètes du contrat. Un élément significatif est le laps de temps que le bailleur laisse passer avant la résiliation du contrat. Ainsi une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé en cas d'aménagement non autorisé de vitrages sur le balcon constitue un indice sérieux que le

maintien du bail n'est pas insupportable (DB 2003 no 8; Wessner- CPra-Bail, n. 38 ad art. 257f CO). En revanche, un délai de cinq mois est admissible (DB 2004 no 25; Lachat, op. cit., p. 678). Les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en considérant que le délai de huit mois était en l'espèce admissible. C'est d'autant plus le cas que la persistance du type de nuisances sonores, particulièrement préjudiciable pour les autres locataires, ne saurait être imposée au bailleur.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées.

**6.** L'appelante soutient enfin que le congé serait contraire à la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et n'aurait en réalité été motivé que par sa demeure dans le paiement du loyer, sans que les conditions de l'art. 257d CO n'en soient réalisées.

La doctrine souligne que l'annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (Wessner, op. cit., n. 48 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit. p. 683).

Le moyen est clairement infondé. Rien n'indique que le congé serait un prétexte. Le bailleur a au contraire rapidement agi peu après avoir reçu une nouvelle protestation écrite des locataires quant au comportement de l'appelante.

**7. a)** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

**b)** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'619 fr. (art. 62 al. 1 TFJC; tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5), sont laissés à la charge de l'Etat, l'assistance judiciaire ayant été accordée à l'appelante.

**c)** Le conseil d'office de l'appelante a déposé sa liste des opérations le 7 décembre 2011. Il en résulte que 15 heures et 31 minutes ont été consacrées à la procédure d'appel. Si l'on peut admettre que l'avocate-stagiaire ait eu besoin de 12 heures et 33 minutes pour accomplir les tâches qui lui ont été confiées, il ne peut en être de même des 3 heures que le conseil d'office a indiqué avoir consacré à la supervision du travail accompli par celle-ci, compte tenu des difficultés de la cause. Il convient donc d'admettre, pour l'avocate-stagiaire, un temps d'exécution de 12 heures et 30 minutes, ce qui, au tarif horaire de 110 fr. (art. 2 al. 1 let. b RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010, RSV 211.02.3]), représente une indemnité d'honoraires de 1'485 fr. à laquelle s'ajoute 110 fr. de TVA, et, pour l'activité de supervision du conseil d'office, une durée de 2 heures, ce qui, au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ), correspond à une indemnité d'honoraires de 360 fr., plus 28 fr. 80 de TVA. A ces montants doivent encore s'ajouter 50 fr. de débours. Il s'ensuit que l'indemnité d'office du conseil de l'appelante doit être arrêtée à un total de 1'924 fr., TVA et débours compris.

**d)** Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'619 fr. (mille six cents dix-neuf francs) sont laissés à la charge de l'Etat.
  
- IV.** L'indemnité d'office de Me Perrot, conseil de l'appelante, est arrêtée à 1'924 fr. (mille neuf cent vingt-quatre francs), TVA et débours compris.
  
- V.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
  
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 14 décembre 2011

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 Guillaume Perrot (pour G. \_\_\_\_\_),
- M. Jean-Marc Decollogny, agent d'affaires breveté (pour R. \_\_\_\_\_ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 61'920 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).

La greffière :