

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Favrod et M. Abrecht  
Greffière : Mme Tchamkerten

\*\*\*\*\*

**Art. 257f CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**\_\_\_\_\_, à Vevey, défenderesse, contre le jugement rendu le 3 mai 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec la **SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D.**\_\_\_\_\_, à Vevey, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 3 mai 2012, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 24 octobre 2012, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail adressée le 19 octobre 2011 par la demanderesse Société Coopérative D. \_\_\_\_\_ à la défenderesse L. \_\_\_\_\_, avec effet au 30 novembre 2011, relative à l'appartement de trois pièces qu'elle occupe au premier étage de l'immeuble sis rue X. \_\_\_\_\_ à Vevey, est valable (I), ordonné à la défenderesse L. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres, dans un délai de cinq jours dès jugement définitif et exécutoire, les locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III), fixé l'indemnité d'office de Me Dan Bally, conseil de la défenderesse L. \_\_\_\_\_, à 2'570 fr. 40 (IV), dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), tenue au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat (V), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré que malgré un avertissement clair et ciblé, la locataire avait persisté à manquer d'égards envers ses voisins par des nuisances sonores, de sorte que le maintien de son bail n'était plus supportable; le congé qui lui avait été donné était valable, toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) étant réunies.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> novembre 2012, L. \_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail qui lui a été adressée est nulle, et, subsidiairement, à son annulation, la cause étant renvoyée en première instance pour instruction et nouvelle décision.

Le 8 novembre 2012, l'appelante a sollicité que l'assistance judiciaire lui soit accordée pour la procédure d'appel. Par décision du 12

novembre 2012, le Juge délégué de céans l'a dispensée de l'avance de frais, réservant la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

Le 15 novembre 2012, l'appelante a adressé un courrier au Tribunal cantonal et produit des pièces.

L'intimée Société Coopérative D.\_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**a)** Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1999, L.\_\_\_\_\_, née en 1955, rentière de l'assurance-invalidité, loue à la Société Coopérative D.\_\_\_\_\_, bailleresse, un appartement subventionné de trois pièces sis à la rue X.\_\_\_\_\_, à Vevey; selon la dernière modification du contrat de bail, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009, le loyer s'élève à 1'078 fr., la part à la charge de la locataire étant de 716 fr., plus 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

L.\_\_\_\_\_ vit dans cet appartement avec l'une de ses filles encore mineure.

**b)** Entre 2003 et 2006, L.\_\_\_\_\_ a fait l'objet d'avertissements de la part de la bailleresse pour des nuisances sonores (le 3 février 2003 notamment pour du bruit excessif surtout dès la tombée de la nuit, le 28 juillet 2003 pour du bruit excessif tant durant le jour qu'en soirée, le 12 septembre 2005 pour du bruit excessif et de la fumée provenant de la terrasse et le 27 juillet 2006 pour du bruit notamment).

**c)** Le 17 mars 2009, une plainte, non signée, émanant des "locataires de la rue X.\_\_\_\_\_" a été adressée à la bailleresse; cette plainte faisait état de nuisances sonores après 22 heures provoquées par L.\_\_\_\_\_ et ses invités.

Le 23 août 2010, une douzaine de locataires de l'immeuble sis rue X.\_\_\_\_\_ ont signé une lettre qu'ils ont adressée à la bailleuse et dont la teneur est la suivante :

"Concerne : les nuisances sonores de Mme L. \_\_\_\_\_

Madame, Monsieur,

Nous sommes quelques voisins à nous plaindre du bruit occasionné par les nuisances sonores jour et nuit de Mme L. \_\_\_\_\_.

Le bruit de la musique, et des émissions de télévision sont entendues [sic] de tous, car son téléviseur est apparemment proche de sa terrasse, s'il n'est pas dessus.

Notre tranquillité n'est pas respectée, car Mme L. \_\_\_\_\_ invite régulièrement des visites sur sa terrasse, qui parlent fort, sans aucune discrétion, avec des débordements pour la nuit.

La nuit au départ de ses visites, les paroles résonnent dans les couloirs, les portes claquent [sic], et il nous est difficile de pouvoir dormir.

Qui peut encore profiter de son balcon / terrasse pour y manger, prendre le soleil, sans être dérangé par le bruit de la musique, téléviseur ou invités peu discrets.

En raison du bruit, avec les chaleurs de cet été, il était impossible de pouvoir dormir les fenêtres ouvertes.

Son chien, lorsqu'il est seul, pleure le retour de sa maîtresse.

Chaque été, cela recommence, du bruit, de la musique, et des cris.

Cela devient vite insupportable pour nous tous, et certains vont avoir les nerfs qui lachent [sic].

Nous vous remercions de bien vouloir faire le nécessaire.

Avec nos salutations.

Voici quelques signatures des voisins agacés.

[signatures manuscrites]"

Par courrier du 30 août 2010, la bailleuse a mis en demeure L. \_\_\_\_\_ de cesser d'incommoder ses voisins, sous peine de résiliation de son contrat de bail pour justes motifs.

Le 27 septembre 2010, L. \_\_\_\_\_ a écrit à la bailleresse qu'elle prenait bonne note de sa lettre du 30 août 2010 et qu'elle s'abstiendrait d'émettre des nuisances sonores susceptibles d'être considérées comme excessives; si elle acceptait les reproches relatifs au bruit qui avait été fait durant les matches de football du Mondial, elle contestait faire du bruit durant la journée; elle indiquait encore que, bien qu'elle ait affiché dans l'immeuble un message priant ses voisins de faire preuve d'indulgence durant sa soirée d'anniversaire, elle avait reçu la visite de la police à 23 heures 45.

Le 18 octobre 2010, la bailleresse lui a répondu qu'elle prenait acte de sa réponse du 27 septembre précédent mais que la mise en demeure subsistait néanmoins et que tout nouvel écart serait sanctionné par une résiliation du bail.

Le 6 juillet 2011, huit locataires de l'immeuble sis rue X. \_\_\_\_\_ ont fait parvenir à la bailleresse un courrier dont la teneur est la suivante :

"Concerne : les odeurs d'urines et d'excréments dans le couloir du bâtiment rue X. \_\_\_\_\_

Madame, Monsieur,

Suite à notre discussion avec la concierge de la rue X. \_\_\_\_\_, nous vous faisons part de nos réclamations.

Dans le couloir du bâtiment, côté gauche, il y a de fortes odeurs d'urines, et nous pensions qu'il s'agit d'urines de chats de Mme L. \_\_\_\_\_ qui en possède plusieurs.

Il est inacceptable de subir ses odeurs, de plus qu'aucune aération n'est possible dans les couloirs.

Idem sur les balcons et terrasses, nous subissons aussi les mauvaises odeurs.

Certains chats fuguent sur les terrasses et stores voisins, et d'autres chats se battent entre eux.

Lorsqu'un chat va se retrouver face aux chiens des voisins, cela peut dégénérer et faire des dégâts. Dans cette situation, qui prendra en charge les dégâts matériels?

Nous vous remercions de réagir au plus vite, car avec la chaleur, cela ne va pas s'arranger.  
[...]"

Par courrier recommandé du 11 juillet 2011, la Société Coopérative D. \_\_\_\_\_ s'est adressée à L. \_\_\_\_\_ en ces termes :

"Madame,

Nous devons malheureusement vous écrire une nouvelle fois à la suite de plaintes formulées à votre égard par plusieurs locataires qui ne supportent plus les odeurs d'urine provoquées par vos chats et se propageant dans les couloirs communs.  
De plus, vos voisins n'acceptent plus que vos chats se rendent sur leurs terrasses et leurs toiles de balcon.

Il vous appartient dès lors de faire le nécessaire sans délai pour que tout rentre dans l'ordre.

Votre comportement a déjà donné lieu à plusieurs interventions de notre part. Celle du 16 [recte : 18] octobre 2010 précisait que le prochain écart serait sanctionné d'une résiliation de votre bail à loyer. Dès lors, vous voudrez bien considérer que cet avertissement est le dernier.

A défaut de respect des règles de bon voisinage et d'un changement de comportement radical et immédiatement perceptible, vous recevrez une lettre de résiliation de bail pour la plus prochaine échéance.  
[...]"

**d)** Le 4 octobre 2011, sept locataires ont prié la bailleresse d'intervenir, se plaignant de la persistance d'odeurs incommodantes provenant de l'appartement de L. \_\_\_\_\_ et du fait que celle-ci claquait les portes de son appartement jour et nuit.

Le 19 octobre 2011, la bailleresse a adressé à L. \_\_\_\_\_ un courrier recommandé renfermant une formule officielle de résiliation de bail, pour le 30 novembre 2011. Le motif du congé était invoqué en ces termes :

"En vertu de l'art. 257f al. 3 et 4 CO : malgré nos avertissements, la locataire persiste à causer des nuisances de manière répétée, ce qui provoque de nouvelles plaintes de voisins (bruits nocturnes, odeurs d'animaux domestiques)."

e) Le 10 novembre 2011, la Société Coopérative D.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation de la Riviera - Pays-d'Enhaut d'une requête tendant à l'expulsion de L.\_\_\_\_\_.

L'audience de conciliation a eu lieu le 19 décembre 2011, en présence des parties. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse.

Le 17 janvier 2012, la bailleuse a déposé une demande devant le Tribunal des baux, concluant à la confirmation de la résiliation du bail à loyer. Par courrier du 6 février 2012, la locataire a conclu implicitement au rejet des conclusions prises par la bailleuse. Le 17 février 2012, L.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse, par laquelle elle a conclu au rejet de la demande d'expulsion dirigée contre elle.

Par "Procédé écrit" du 12 avril 2012, la Société Coopérative D.\_\_\_\_\_ a précisé ses conclusions comme il suit :

- I. Le bail à loyer pour habitation signé le 21 janvier 2009 a été valablement résilié en date du 19 octobre pour le 30 novembre 2011.*
- II. Aucune prolongation de bail n'est accordée à Mme L.\_\_\_\_\_ à compter du 30 novembre 2011*
- III. Ordre décision de l'Autorité [sic] et de rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, l'appartement de 3 pièces, cuisine, bain WC séparés, réduit, terrasse no 11 au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble rue X.\_\_\_\_\_ à Vevey ainsi que ses éventuels dépendances, cave et/ou galetas, ceci dans un délai de 5 jours à compter de l'entrée en vigueur de la décision à intervenir*
- IV. Les conclusions prises par Mme L.\_\_\_\_\_, dans sa réponse du 17 février 2012, sont rejetés [sic] dans la mesure où elles sont recevables."*

Le Tribunal des baux a tenu audience le 16 avril 2012, en présence des parties. Les voisins de L.\_\_\_\_\_, soit W.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, et G.\_\_\_\_\_, ainsi que l'une de ses amies B.\_\_\_\_\_ et sa fille aînée K.\_\_\_\_\_ ont été entendus comme témoins.

W.\_\_\_\_\_, habitant l'appartement situé à côté et au dessus de celui de L.\_\_\_\_\_, au deuxième étage, s'est plainte du volume de la musique et des portes qui claquaient dans l'appartement de l'intéressée; l'été, il y avait beaucoup de bruit sur sa terrasse car L.\_\_\_\_\_ invitait souvent des gens chez elle; les soirées débutaient après 22 heures pour se terminer aux environs de 2 heures du matin. W.\_\_\_\_\_ a également fait état de problèmes d'odeurs et de vagabondage de chats appartenant à L.\_\_\_\_\_.

R.\_\_\_\_\_, résidant dans l'appartement voisin de celui de L.\_\_\_\_\_, a déclaré que celle-ci faisait beaucoup de bruit avec ses hauts talons et que cela le réveillait durant la nuit; il y avait parfois du bruit de marteau durant la nuit; L.\_\_\_\_\_ claquait ses volets; en été, ses invités et elle faisaient beaucoup de bruit sur la terrasse, souvent à midi mais aussi la nuit, vers minuit. R.\_\_\_\_\_ s'est plaint de mauvaises odeurs dans les couloirs et sur les terrasses provenant à son avis des chats de L.\_\_\_\_\_.

J.\_\_\_\_\_, habitant un appartement situé au troisième étage, au-dessus de celui de la défenderesse, s'est plaint de bruit nocturne provenant de la terrasse de L.\_\_\_\_\_, qui pouvait durer jusqu'à 5 ou 6 heures du matin; la journée, il y avait du bruit à cause de la musique. J.\_\_\_\_\_ a également fait état de problèmes d'odeurs de chats provenant de la terrasse de L.\_\_\_\_\_.

G.\_\_\_\_\_, qui fréquente L.\_\_\_\_\_ comme ami et réside dans un appartement situé au troisième étage de l'immeuble sis rue X.\_\_\_\_\_, a confirmé que l'intéressée recevait des invités sur sa terrasse environ deux fois par mois; il était arrivé que ces soirées se terminent entre minuit et 1 heure du matin; il ignorait si ces soirées se prolongeaient jusqu'à 3 heures du matin, car il ne restait pas si tard; lors de ces soirées, il y avait de la musique en bruit de fond; d'après lui, les griefs des voisins étaient abusifs; il n'était personnellement dérangé ni par le bruit ni par les odeurs, précisant qu'il s'agissait selon lui d'odeurs d'égouts; il avait été absent de son appartement durant une année et demie il y a environ deux ans.

B.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle se rendait chez son amie L.\_\_\_\_\_ deux à trois fois par mois durant deux à trois jours; elle savait que L.\_\_\_\_\_ avaient d'autres amis qui venaient la trouver à cette même fréquence; durant l'été, L.\_\_\_\_\_ organisait des soirées sur sa terrasse; celles-ci ne se terminaient pas après 23h30 et le volume de la musique était raisonnable; d'ailleurs, vu son état de santé psychique et physique fragile, L.\_\_\_\_\_ n'était pas en mesure de faire la fête tous les soirs; B.\_\_\_\_\_ n'était pas dérangée par les odeurs de chats.

La fille aînée de L.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_, a déclaré que sa mère recevait des amis et de la famille chez elle mais que cela n'était pas régulier. L'été, L.\_\_\_\_\_ recevait des amis sur sa terrasse, parfois plusieurs fois par semaine, pour des soirées réunissant cinq ou six personnes au maximum, sauf en cas d'anniversaires où les participants étaient plus nombreux; ces soirées pouvaient se prolonger jusqu'à 2 ou 3 heures du matin; selon ce témoin, le bruit n'était pas excessif. K.\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir personnellement senti aucune mauvaise odeur quand elle se rendait chez sa mère.

Le Tribunal a décidé de clore l'instruction, sous réserve de la production de pièces à requérir en main de la Police Riviera.

D'un extrait de main courante produit par la Police Riviera le 23 avril 2012, il ressort qu'un avertissement a été donné à de L.\_\_\_\_\_ pour tapage nocturne, dans la nuit du 5 au 6 novembre 2011, à environ une heure du matin.

### **En droit :**

**1.** 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 francs (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, Lausanne 2008, pp. 749 ss).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appelante est de 816 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.

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

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. a)** 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, 2011, nn. 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, JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2399, p. 435; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions 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 (ibidem, pp. 136-147).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens de preuve nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. La jurisprudence vaudoise (JT 2011 III 43, RSPC 2011 p. 320 et note approuvée de Tappy) considère qu'en appel les novas sont soumis au régime ordinaire (en ce sens Tappy, op. cit., JT 2010 III 115 ; Hohl, op. cit., n. 2410, p. 437). Le Tribunal fédéral a récemment approuvé cette interprétation de la loi (TF 4A\_228/2012 du 28 août 2012 c. 2).

En l'espèce, l'appelante a produit des pièces à l'appui de son appel. Celles qui figurent déjà au dossier de première instance ne sont pas nouvelles, de sorte qu'elles sont recevables. Les pièces nouvelles qui existaient déjà lors de l'instruction menée par les premiers juges sont en revanche irrecevables, dès lors qu'elles auraient pu être produites en première instance; elles ont de plus été produites tardivement, soit après le dépôt de l'appel.

**3.** Dans un premier grief, l'appelante reproche aux premiers juges une constatation manifestement inexacte des faits. Elle relève que les témoins n'ont pas été univoques quant à l'heure à laquelle se termineraient ses prétendues soirées et que, âgée de 57 ans et au bénéfice d'une rente de l'assurance-invalidité, elle n'a ni l'état de santé ni les moyens d'organiser quasi-quotidiennement des fêtes chez elle. Elle fait également grief aux premiers juges d'avoir pris en considération avec retenue les propos des témoins qu'elle a cités au motif qu'il s'agirait de proches.

Dans le cadre de son pouvoir d'examen (cf. c. 2a supra), la cour de céans a vérifié la conformité de l'état de fait du jugement entrepris avec les pièces au dossier et les déclarations des témoins; elle a complété cet état de fait au moyen de ces pièces et témoignages.

S'agissant de l'heure à laquelle se terminaient les soirées organisées par l'appelante, les premiers juges ont relevé que si les déclarations des différents témoins divergeaient sur ce point, l'on pouvait à tout le moins retenir que ces soirées prenaient fin bien après 22 heures, ce qui n'est pas critiquable, ce d'autant moins que même la fille de l'appelante a indiqué que ces soirées pouvaient se prolonger jusqu'à 2 ou 3 heures du matin.

C'est également à bon droit que les premiers juges ont apprécié avec retenue les déclarations de la fille de l'appelante K.\_\_\_\_\_, de son amie B.\_\_\_\_\_ et de son voisin et ami G.\_\_\_\_\_, à tout le moins en ce qui concerne les critiques relatives aux nuisances sonores, non seulement parce qu'il s'agit de personnes proches de l'appelante, et donc nécessairement moins objectives, mais aussi parce qu'elles n'habitent pas à proximité immédiate de l'appartement occupé par l'appelante et sont ainsi moins exposées (s'agissant de G.\_\_\_\_\_) voire pas du tout (s'agissant de B.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_) auxdites nuisances. On relèvera au demeurant que les premiers juges se sont fondés notamment sur ces

témoignages pour considérer qu'il n'avait pas été établi que les problèmes d'odeurs étaient réels et imputables aux chats de l'appelante, de sorte qu'ils ont écarté ce grief.

D'une manière générale, l'appelante cherche à substituer sa propre version des faits à celle retenue par les premiers juges d'une manière qui échappe à la critique. Le moyen tiré d'une constatation manifestement inexacte des faits doit donc être rejeté.

**4. a)** Dans un second grief, l'appelante reproche aux premiers juges une violation de l'art. 257f CO. Elle soutient que la résiliation du bail ne reposerait sur aucune constatation objective mais uniquement sur les plaintes de certains de ses voisins, qu'elle accuse de se livrer à un véritable acharnement envers elle et sa fille.

**b)** Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f CO). Selon 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'habitations 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).

La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, op. cit., p. 376). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 c. 2 et les réf. citées; Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique [Bohnet/Montini éd.], Bâle 2010, n. 38 ad art. 257f CO). Le caractère insupportable de la poursuite du bail présuppose ainsi une décision d'appréciation du tribunal prenant en compte l'ensemble des circonstances. Le motif suffisamment grave doit en outre se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, op. cit., n. 32 ad art. 257f CO).

Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées. Sont réputées inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme, mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. La résiliation donnée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO peut être inefficace si les conditions légales le concernant ne sont pas réalisées, par exemple l'absence de violation grave du devoir lié à l'obligation de diligence. L'inefficacité est une forme de nullité. L'inefficacité peut être soulevée en tout temps, même si le congé n'a pas été contesté, et le juge doit la constater d'office (Lachat, op. cit., p. 729; Wessner, op. cit., n. 47 ad 257f CO).

**c)** En l'espèce, il a été établi que l'appelante organisait régulièrement des soirées qui se terminaient bien après 22 heures et qui occasionnaient un bruit excessif dérangeant fortement ses voisins. Plusieurs avertissements lui avaient déjà été signifiés pour des faits semblables entre 2003 et 2006. Malgré un avertissement clair qui lui a été adressé en courrier recommandé par la bailleuse le 11 juillet 2011, l'appelante a persisté à manquer d'égards envers ses voisins. Un avertissement pour tapage nocturne lui a d'ailleurs été signifié par la police le 6 novembre 2011. Dans ces conditions, le maintien du contrat de

bail de l'appelante étant devenu insupportable pour les voisins, la résiliation du contrat de bail était pleinement justifiée, la gravité des faits reprochés à l'appelante découlant également de leur intensité et de leur fréquence. Quant à l'acharnement dont l'appelante prétend avoir été victime de la part de ses voisins, il n'est nullement rendu vraisemblable, dans la mesure où des périodes d'accalmie dans l'immeuble ont été constatées, aucune plainte contre l'appelante ne figurant au dossier entre 2006 et 2009.

Mal fondé, ce moyen doit également être rejeté.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 al. 1 let. b CPC *a contrario*).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 858 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelante qui succombe.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en sa faveur.

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.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- III.** Le jugement est confirmé.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 858 fr. (huit cent cinquante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante L.\_\_\_\_\_.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

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 Dan Bally, avocat (pour L.\_\_\_\_\_),
- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour la Société Coopérative D.\_\_\_\_\_).

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), 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :