

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 juin 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Bendani
Greffier : M. Perret

Art. 259a al. 1, 259e CO; 153 al. 2, 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC; 36 al. 1 et 2 LCCR

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Y.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 7 septembre 2011 par la Présidente du Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec la **MUNICIPALITÉ DE LA COMMUNE DE X.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 7 septembre 2011, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 12 janvier 2012, la Présidente du Tribunal des baux du canton de Vaud a rejeté les conclusions prises par le demandeur Y. _____ au pied de sa requête du 24 mars 2011 contre la défenderesse Municipalité de la Commune de X. _____ (I) et a rendu le jugement sans frais ni dépens (II).

En droit, le premier juge a considéré, en substance, que les prétentions en dommages-intérêts émises par le demandeur du chef de la résiliation de bail qui lui avait été notifiée le 19 septembre 2006 n'étaient pas fondées dès lors que l'hypothèse d'une résiliation donnée par la défenderesse en violation crasse avec les règles de la bonne foi n'était manifestement pas réalisée, ni aucune autre circonstance exceptionnelle qui justifierait l'allocation d'une telle indemnité. Le premier juge n'a pas non plus fait droit aux conclusions tendant à la remise en état de la chose louée, ainsi qu'aux mesures d'exécution y relatives, que le demandeur avait prises en se prévalant d'un défaut portant sur le non-respect de la distance réglementaire minimale entre les mobilhomes sis sur les parcelles nos [...] et [...] du camping "[...]". En effet, il a retenu que le défaut était imputable au demandeur dès lors que ce dernier avait fait de son mobilhome une installation fixe impossible à déplacer, de sorte que la défenderesse se trouvait dans l'impossibilité non fautive de prendre les mesures nécessaires pour mettre les installations en conformité avec les distances minimales fixées dans la législation applicable. Pour le même motif, il a considéré que le demandeur n'avait pas droit au versement d'une indemnité de 42'500 fr., plus intérêts, correspondant à la valeur prétendue de son mobilhome, dommage que le demandeur n'établissait nullement par ailleurs. Enfin, le premier juge a retenu que les loyers consignés par le demandeur devaient être intégralement libérés en faveur de la défenderesse, l'intéressé n'ayant pas établi que la chose louée souffrirait d'un défaut auquel la défenderesse serait tenue de remédier.

B. Par acte motivé du 13 février 2012, Y. _____ a interjeté appel contre ce jugement, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement

- I. La Commune de X. _____ est la débitrice de Y. _____ d'un montant de CHF 27'039.50, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2010.
- II. Ordre est donné à la Commune de X. _____ de remédier dans les 10 jours à compter de celui où le jugement sera définitif et exécutoire, aux problèmes des distances non-réglementaires entre les mobilhomes sis sur les parcelles [...] et [...] du camping "[...]" plus particulièrement en déplaçant les mobilhomes litigieux, de telle sorte à ce que les distances réglementaires soient respectées.
- IIbis. Les loyers consignés par Y. _____ sur le compte [...] le resteront jusqu'à complète élimination du défaut des distances non réglementaires.
- III. En cas d'inexécution des travaux de déplacement mentionnés sous chiffre II ci-dessus, l'appelant est d'ores et déjà autorisé à les faire exécuter par un tiers, aux frais de l'intimée.
- IV. La décision à intervenir vaut d'ores et déjà ordonnance d'exécution forcée, sans autre sommation préalable, étant précisé que :
 - a) Ordre est donné à la justice de paix compétente d'exécuter, respectivement faire exécuter les chiffres II à IV ci-dessus, sur simple réquisition de l'appelant Y. _____;
 - b) Injonction est faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en sont requis.
 - c) Avis est donné qu'il sera, cas échéant, procédé à l'ouverture forcée.

Subsidiairement aux conclusions II à IV ci-dessus

- V. L'intimée Commune de X. _____ est la débitrice de l'appelant Y. _____ de la somme de CHF 42'500.-, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2010 et lui en doit immédiat paiement.

Subsidiairement encore

L'appelant Y. _____ a l'honneur de conclure, toujours avec suite de frais et dépens, à ce que le jugement rendu le 7 septembre 2011 par la Présidente du Tribunal des baux est annulé."

L'appelant a produit un bordereau de pièces.

L'intimée Municipalité de la Commune de X._____ s'est déterminée par mémoire du 16 mai 2012, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Y._____, en qualité de locataire d'une part, et la Commune de X._____, en qualité de bailleuse d'autre part, ont conclu, le 9 juin 2000, un contrat de bail portant sur l'emplacement n° [...] d'une surface de 181 m² au camping "[...]" pour un loyer mensuel de 241 fr. 30. Prévu pour durer initialement du 1^{er} juillet 2000 au 30 juin 2001, ce bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Ensuite d'une modification du métrage de la parcelle, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail le 8 octobre 2002 portant sur la même parcelle n° [...], d'une surface modifiée de 196 m² pour un loyer mensuel de 261 fr. 30. Prévu pour durer initialement du 1^{er} novembre 2002 au 31 octobre 2003, ce bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le contrat de bail mentionne le règlement du caravanning résidentiel pour en faire partie intégrante. Y._____ ne conteste pas en avoir reçu un exemplaire lors de la signature du bail. Ce règlement prévoit en particulier ce qui suit :

"Art. 2 LOCATION

La Commune de X._____, ci-après le propriétaire, est seule compétente pour la location des places. Celles-ci sont attribuées en fonction des demandes et ne sont pas transmissibles. En cas de vente de l'installation, le locataire doit libérer l'emplacement qui lui est loué. L'installation devra être évacuée, ainsi que ses annexes éventuelles.

Art. 3 CESSION DU BAIL

Il est interdit au locataire de céder son bail ainsi que de sous-louer ou de mettre à disposition d'un tiers, même gratuitement, tout ou partie de l'emplacement loué, (...)

(...)

Art. 7 INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Des caravanes résidentielles telles que mobilhomes, sont seules autorisées dans la zone du caravaning.

Les caravanes résidentielles ne peuvent comporter qu'un seul niveau.

Une seule caravane résidentielle peut être implantée sur chaque parcelle. Les roues et le timon ne peuvent pas être enlevés. La caravane ne sera pas surélevée mais placée de niveau.

L'implantation d'une caravane résidentielle est soumise à autorisation communale (art. 33 LCCR), et doit être conforme au plan d'affectation.

Sont interdits :

- toute construction en béton et toutes matières métalliques
- toute installation d'antennes TV privées
- toute terrasse surélevée
- toute excavation telle que cave ou réduit
- l'utilisation de la fontaine pour le nettoyage d'objets quelconques

Sont autorisés :

- un avant-toit mobile en toile pour autant qu'il n'excède pas les 15 m² du dallage
- un sas en toile ou en bois de dimension maximale de 1.50m x 2.00m
- un dallage en plaques de béton attenant au mobilhome d'une surface maximale de 15 m² d'un seul tenant
- avec l'accord de la Municipalité, une cheminée de jardin de dimension modeste peut être installée, pour autant qu'elle soit utilisée de manière à ne pas gêner les voisins; elle doit être placée à au moins 3m de la limite, et ne doit pas être fixée au sol (ciment, béton etc.)
- un coffre à matériel de 2 m² et 1.20m de hauteur maximale doit être placé contre le mobilhome (en embout de celui-ci) et être de couleur mate, peu visible; ceux en tôle d'aluminium ou galvanisée doit être peint [sic] en brun, ou, un cabanon en bois de 1.90m x 2.00m x 2.10m de hauteur au faîte, peint en brun et posé à même le sol sans fondation.
- un avant-toit/terrasse selon les normes admises par le Service des transports et du tourisme (LCCR du 11.9.78 titre II). Les éventuelles isolations de toit doivent faire corps avec celui-ci et ne doivent pas dépasser le gabarit du mobilhome, et doivent être de couleur brune.

Remarque : Dans tous les cas et avant d'entreprendre quoi que ce soit, l'autorisation écrite de la Municipalité est obligatoire.

(...)"

2. Dans le courant de l'année 2002, les époux Q._____, récents locataires de la parcelle n° [...], ont remplacé leur mobilhome long de 9 mètres 50 par un mobilhome de 12 mètres 50, réduisant par là même la distance entre l'emplacement de leur logement et celui de Y._____.

3. Par courrier du 6 octobre 2005, la Municipalité de la Commune de X._____ (ci-après : la bailleresse) a résilié le bail de Y._____ (ci-après : le locataire) avec effet au 31 décembre 2005.

Par requête du 4 novembre 2005, le locataire a contesté ce congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation).

Par requête de mesures préprovisionnelles urgentes et de mesures provisionnelles du 1^{er} novembre 2005, le locataire a saisi le Président du Tribunal des baux pour qu'il suspende la résiliation du contrat de bail portant sur la parcelle n° [...] et constate l'inefficacité du congé qui lui avait été notifié.

A l'audience de mesures provisionnelles du 15 novembre 2005 devant le Président précité, les parties ont conclu une transaction aux termes de laquelle la bailleresse s'engageait à ne pas entreprendre de démarches d'expulsion du locataire jusqu'à droit connu sur le fond du litige, ce pour autant que le locataire respecte scrupuleusement les art. 15 et 22 du règlement du caravanning résidentiel "[...]", relatifs respectivement aux mesures d'ordre et de tranquillité et à la détention d'animaux à l'intérieur du campement.

La Commission de conciliation a tenu audience le 17 janvier 2006 et rendu une décision selon laquelle la résiliation ne satisfaisait pas aux conditions formelles de l'art. 266o CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et devait, par conséquent, être considérée comme nulle. La bailleresse n'a pas contesté cette décision, de sorte qu'elle est devenue définitive.

4. Suite à cette procédure, le locataire s'est plaint auprès de la bailleuse du non-respect des distances minimales réglementaires entre son mobilhome et celui de ses voisins, les époux Q._____. Les relations entre ces voisins, au départ très bonnes, se sont progressivement dégradées pour devenir très conflictuelles.

5. Le 25 janvier 2006, la bailleuse a, à la suite de la requête du locataire en ce sens, écrit aux autres résidents du caravaning résidentiel pour les avertir que la surface des parcelles allait faire l'objet d'une vérification par un géomètre officiel et que la question de la conformité de l'implantation des mobilhomes allait être examinée. Elle se référait à la fois au plan du caravaning résidentiel et à l'art. 9 LCCR (loi du 11 septembre 1978 sur les campings et caravanings résidentiels; RSV 935.61) selon lesquels la distance entre constructions permanentes doit être de six mètres au moins. Cette annonce est restée sans suite.

6. Par formules officielles du 19 septembre 2006 adressées au locataire ainsi qu'à son amie et colocataire P._____, la bailleuse a résilié le bail portant sur la parcelle n° [...] pour le 31 décembre 2006.

Par courrier du 16 octobre 2006, le locataire a prié la bailleuse de bien vouloir lui communiquer les motifs du congé. Le même jour, il a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à l'annulation de la résiliation de son bail.

A l'issue de cette procédure, le Tribunal des baux a, par jugement du 27 juin 2007, considéré en substance que le contrat du locataire ne portait pas sur un bail d'habitation mais sur un terrain nu et ne pouvait dès lors pas bénéficier de la protection des art. 271 et suivants CO.

Par arrêt du 7 mai 2008, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a admis le recours interjeté par le locataire à l'encontre du jugement précité, estimant que le contrat litigieux portait bien sur un bail

d'habitation, et a renvoyé la cause au Tribunal des baux pour qu'il se prononce sur l'éventuelle annulabilité du congé litigieux.

Par jugement du 9 février 2009, le Tribunal des baux a retenu que la violation par le locataire et son amie de leur devoir de diligence et d'égards envers leurs voisins, au sens de l'art. 257f al. 3 CO, constituait le véritable motif de la résiliation, tout en considérant le congé litigieux du 19 septembre 2006 comme une résiliation ordinaire, faute d'avoir pu déceler chez la bailleuse la volonté de résilier le bail de manière anticipée. Le tribunal a retenu que le congé litigieux avait été signifié dans le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO, de sorte qu'il était réputé abusif, à moins que la bailleuse ne prouve qu'il avait été donné en raison de la violation par le locataire de son devoir de diligence, et en respectant les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO. En définitive, si l'instruction avait bel et bien permis d'établir la violation par le locataire de son devoir de diligence, la bailleuse n'avait pas adressé d'avertissement écrit à l'intéressé, de sorte que le tribunal a annulé le congé signifié par la bailleuse le 19 septembre 2006.

7. a) Dans un document du 10 février 2009, le Service de la mobilité du Département des infrastructures du canton de Vaud (ci-après : le Service de la mobilité) a rappelé les principes généraux régissant le caravaning résidentiel suivants :

"Bases légales :

loi du 11.9.78 sur les campings et caravanings résidentiels (LCCR; RS 935.61) et règlement d'application du 23.4.80 (RLCCR; RS 935.61.1)

1. Distances entre installations (art. 36 LCCR)

La distance minimum est de **6 mètres** entre mobil homes; l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) s'est déterminé sur les autres distances à respecter, soit :

4 mètres entre annexe et mobil home voisin ou entre annexes (sas, avant-toit, terrasse);

10 mètres par rapport à une installation fixe (bloc sanitaire par ex.).

2. Distances à la limite de la propriété

Une distance de **3 mètres** à la limite de propriété doit être observée, le mobil home faisant office de référence à l'exclusion de toute annexe.

3. Annexes (art. 17 RCCR)

Les annexes (sas et avant-toit) sont mobiles. A savoir qu'elles sont posées au sol et indépendantes du mobil home. Tout aménagement en dur (muret, podium en ciment, radier, briques ou béton, etc..) est à démonter. La fixation au mobil home doit se limiter à une ou deux pattes de fixation, l'annexe ne devant pas former un ensemble rigide avec le mobil home.

L'annexe ne doit en aucun cas être une pièce d'habitation supplémentaire fermée (art. 34 LCCR).

La terrasse et le sas doivent être distincts l'un de l'autre, même si l'avant-toit est commun. La terrasse ne peut être partiellement fermée sur un côté que si celui-ci constitue l'une des parois du sas.

4. Terrasses - Panneaux amovibles

La terrasse aménagée sous l'avant-toit (podium) est une installation supplémentaire non prévue par la législation.

Si des panneaux amovibles sont admis, c'est à titre précaire, à bien plaisir pour autant qu'ils soient retirés à demeure durant la période estivale, à des dates fixées par la commune. Il s'agit de l'ensemble des panneaux - vitrages ou autre, tant sur la partie supérieure que sur la partie inférieure des terrasses (barrières ajourées).

5. Soubassement mobil home et annexes

Le pourtour inférieur (soubassement) des installations et des annexes peut être fermé par des panneaux amovibles. Par contre, les fermetures en dur (briques, murets, béton) et les radiers ne sont pas autorisés et doivent être supprimés.

6. Mobilité des installations

L'installation doit être mobile dans son ensemble. Elle doit pouvoir être déplacée sans travaux spéciaux. Toute modification de l'installation ne peut être admise que si cette mobilité reste garantie."

b) Le 24 septembre 2009, N._____, adjoint du Chef de service du Service de la mobilité, a adressé à la Municipalité de la Commune de X._____ la lettre suivante :

"Caravaning résidentiel "[...]", X._____ : parcelle n° [...] Y._____

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous nous référons à la séance du Tribunal des baux du 9 février 2009 ainsi qu'à notre lettre du 10 février 2009.

M. Y._____ interpelle notre service afin de connaître les conditions d'implantation des installations sur la parcelle N° [...] ainsi que sur la parcelle voisine N° [...]. En effet, la distance de 6.00m entre les installations n'est pas respectée à cet endroit.

Nous vous prions par conséquent de nous communiquer copie de l'autorisation municipale délivrée conformément à l'art. 33 de la loi sur les campings et caravanings résidentiels, ou tout document

attestant que l'autorité communale a procédé aux vérifications d'usage permettant l'implantation conforme de ces installations.

Nous précisons qu'il appartient à l'autorité communale de veiller à l'application des dispositions légales de la LCCR et de faire procéder, le cas échéant, à une mise en conformité notamment en ce qui concerne la distance minimum à respecter selon l'art. 36 LCCR."

c) Le 16 décembre 2009, le Chef du département des infrastructures du canton de Vaud a adressé à Y. _____ la lettre suivante :

"Caravaning résidentiel "[...]", X. _____ - Parcelle N° [...]

Monsieur,

J'accuse réception de votre correspondance des 5 novembre 2009 et 10 décembre 2009 concernant l'affaire précitée.

Le Service de la mobilité, en charge de la surveillance en matière de campings et de caravanings résidentiels, a durant le temps écoulé pris contact avec la commune de X. _____ pour obtenir des éclaircissements sur cette situation.

Dans votre dernier courrier vous évoquez une lettre du Service de la mobilité à la commune de X. _____, du 10 février 2009. Cette lettre ne fait pas directement mention de la question liée à la distance entre les installations des parcelles [...] et [...]. Mais son annexe ci-jointe rappelle clairement cette disposition de l'art. 36 LCCR. Par contre, il est indiqué dans cette lettre que l'annexe accolée au mobil home de la parcelle N° [...] ne correspond pas aux dispositions et directives.

La lettre du 24 septembre 2009 adressée par le Service de la mobilité à la commune, dont je vous remets également copie, pose clairement la question. Elle est restée sans réponse à ce jour.

Le Service de la mobilité n'a obtenu qu'un extrait du procès-verbal d'une séance de Municipalité qui s'est tenue à ce sujet le 7 octobre 2002, avec les personnes alors locataires des deux parcelles concernées Nos [...] et [...] (respectivement Mme et M. Q. _____ pour la parcelle [...] et Mme [...] pour la parcelle [...]).

De ce procès-verbal, il ressort que la commune a modifié la répartition des surfaces entre les deux parcelles, mais ne semble pas avoir pris de mesure pour mettre en conformité les installations pour ce qui concerne la distance minimale de six mètres à respecter entre elles.

L'extrait de procès-verbal mentionne encore "qu'en cas de changement de locataire, les parcelles seront redéfinies".

Comme cela ressort de la jurisprudence, il appartient à l'exploitant d'un caravaning résidentiel de veiller à appliquer correctement les

dispositions légales et, le cas échéant, à prendre toute mesure utile si une mise en conformité est nécessaire.

Tel est le cas pour ce qui concerne la distance entre les installations sises sur les parcelles [...] et [...]. Il appartient ni au canton, ni à l'autorité communale en tant qu'autorité politique, de définir qui des deux locataires concernés doit procéder au déplacement de son installation (cf décision du Tribunal administratif AC 93/133 du 24.11.1994 dont extrait ci-joint). Selon cet arrêt, le respect des dispositions de l'art. 36 LCCR incombe au premier chef au propriétaire du terrain de camping, respectivement de caravaning résidentiel.

En l'état, il ne m'est pas possible de vous communiquer d'autres renseignements. Je confirme que les parcelles [...] et [...] ne sont pas conformes du point de vue de la distance entre installations, et qu'il appartient à l'exploitant de prendre les mesures nécessaires pour remédier à cet état de fait. Sous réserve d'une visite de détail, le Service de la mobilité pense également que l'annexe de la parcelle N° [...] n'est pas conforme.

Comme je vous l'ai déjà indiqué, les rapports entre exploitant et locataire relèvent du droit privé. C'est donc par ce biais qu'il vous appartient de faire valoir vos prétentions.

Cependant, dans le but de recherche d'une solution satisfaisant les deux parties, j'adresse copie de la présente à la Municipalité de la Commune de X. _____ en la priant de mettre tout en œuvre afin de résorber cette situation non-conforme au droit et proposer, dans cet esprit, une solution qui ne préterite pas les droits et devoirs de chacun. Il n'est guère possible d'en faire plus à ce stade de la procédure."

8. Par courrier du 19 mai 2010 adressé à la bailleresse, le conseil du locataire a exposé son point de vue sur la situation, en particulier en relation avec les distances entre les mobilhomes des parcelles nos [...] et [...].

Par courrier du 10 juin 2010, le locataire a imparté un délai au 25 juin 2010 à la bailleresse pour que celle-ci respecte les distances minimales devant exister entre mobilhomes, à défaut de quoi il consignerait les loyers à échoir.

Comme annoncé à la bailleresse par un courrier du 3 septembre 2010, le locataire a procédé à la consignation des loyers à échoir à compter d'octobre 2010, sur un compte ouvert à cet effet le 27 septembre 2010 auprès de la [...].

9. Le 1^{er} novembre 2010, le locataire a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à l'allocation de dommages-intérêts et à l'élimination du défaut relatif à la distance non règlementaire existant entre les mobilhomes sis sur les parcelles nos [...] et [...].

Le procès-verbal de l'audience tenue par la Commission de conciliation le 7 février 2011 retient notamment ce qui suit s'agissant des faits de la cause : "*Le problème tient à un non respect des distances règlementaires entre le mobilhome de M. Y._____, parcelle [...] et le mobilhome des époux Q._____, parcelle [...]. Problème à ce jour non résolu, les parties se rejetant les responsabilités et n'étant pas en mesure de prouver qui est à l'origine du défaut*". En définitive, la Commission de conciliation a rendu la décision suivante :

- "1. La commission décide en l'état que les loyers consignés dès le mois d'octobre 2010 restent consignés jusqu'à fin février 2011, et ce jusqu'à élimination du défaut de non respect de la distance règlementaire minimale entre mobilhomes et/ou entente entre les parties.
2. Les loyers à partir de mars 2011 sont déconsignés en faveur du propriétaire."

10. Par requête adressée le 24 mars 2011 au Tribunal des baux, Y._____ a pris, avec dépens, les conclusions ci-après à l'encontre de la Municipalité de la Commune de X._____ :

- "I.- La Commune de X._____ est la débitrice de Y._____ d'un montant de CHF 29'359.90, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2010.
- II.- Ordre est donné à la Commune de X._____ de remédier dans les 10 jours à compter de celui où le jugement sera définitif et exécutoire, aux problèmes des distances non-règlementaires entre les mobilhomes sis sur les parcelles [...] et [...] du camping "[...]" plus particulièrement en déplaçant le mobilhome sis sur la parcelle n° [...] de telle sorte à ce que les distances règlementaires soient respectées.
- III.- En cas d'inexécution des travaux de déplacement mentionnés sous chiffre II ci-dessus, le requérant est d'ores et déjà autorisé à les faire exécuter par un tiers, aux frais de l'intimée.
- IV.- La décision à intervenir vaut d'ores et déjà ordonnance d'exécution forcée, sans autre sommation préalable, étant précisé que :

- a) Ordre est donné à la justice de paix compétente d'exécuter, respectivement de faire exécuter les chiffres II à IV ci-dessus, sur simple réquisition du requérant Y. _____;
- b) Injonction est faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée s'ils en sont requis;
- c) Avis est donné qu'il sera, cas échéant, procédé à l'ouverture forcée.

Subsidiairement aux conclusions II à IV ci-dessus

V.- L'intimée Commune de X. _____ est la débitrice du requérant Y. _____ de la somme de CHF 45'000.-, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2010 et lui en doit immédiat paiement."

11. Le demandeur Y. _____ a mandaté [...], de l'entreprise [...] GmbH, aux fins de réaliser une expertise privée de son mobilhome. L'expert a établi un rapport daté du 10 août 2011, dont les conclusions sont les suivantes :

"Vu les travaux effectués [sic] et l'état général du mobilhome nous estimons la valeur de marché comme suit :

1. Valeur de marché du mobilhome indépendamment les aménagements extérieurs [sic] :

Uniquement mobilhome	Fr. 28'000.—
Mobilhome avec véranda	Fr. 35'500.—
2. Valeur de marché du mobilhome avec les aménagements

Uniquement mobilhome	Fr. 35'000.—
Mobilhome avec véranda	Fr. 42'500.—
- 3./4. Vu le poids qui est rajouté à ce mobilhome (toit de protection, bardage extérieur, plafond, sol intérieur, il est impossible de déplacer ce mobilhome. Le châssis ne supportera probablement plus le poids supplémentaire et le risque que le mobilhome se plie en levant est très latente et nous pourrions pas s'engager à faire ce déplacement, sauf le mobilhome sera transporté à la casse [sic]. En plus la véranda ne se remonterait plus, une fois démonté."

12. Le 29 août 2011, la défenderesse Municipalité de la Commune de X. _____ a produit la pièce requise 52, soit un plan du caravaning résidentiel "[...]" du 23 octobre 1992. Il ressort de ce document que l'emplacement actuel du mobilhome du demandeur ne respecte pas une distance de trois mètres à la limite de la parcelle.

13. Il n'est pas établi que les acheteurs potentiels du mobilhome du demandeur se seraient désistés en raison de la distance non règlementaire existant entre les mobilhomes sis sur les parcelles nos [...] et [...].

14. A l'audience de jugement tenue le 7 septembre 2011, le demandeur a modifié les conclusions I, II et V de sa requête du 24 mars 2011 et a pris une conclusion nouvelle IIbis, comme suit :

- "- La conclusion I porte dorénavant sur un montant de 27'039 fr. 50.
- Les trois dernières lignes de la conclusion II sont dorénavant : « (...) plus particulièrement en déplaçant les mobilhomes litigieux, de telle sorte à ce que les distances règlementaires soient respectées ».
- Le montant de 45'000 fr. figurant sous conclusion V est remplacé par un montant de 42'500 fr.

(...)

« IIbis.- Les loyers consignés par Y. _____ sur le compte [...] le resteront jusqu'à complète élimination du défaut des distances non règlementaires. » "

La défenderesse a conclu au rejet de toutes les conclusions.

N. _____ et P. _____ ont été entendus en qualité de témoins. N. _____ a ainsi confirmé que compte tenu de la configuration et de la délimitation des parcelles en cause, il appartenait au demandeur de déplacer son mobilhome à une distance règlementaire. Il a relevé que les installations devaient, au sens du règlement et de la législation applicables, rester démontables et mobiles.

La défenderesse a confirmé qu'une distance de trois mètres entre le mobilhome du demandeur et la limite de la parcelle n'était pas respectée, ni une distance de six mètres entre les mobilhomes sis sur les parcelles [...] et [...]. Elle a en outre produit un plan du caravanning résidentiel "[...]" sur lequel figure l'emplacement des bornes "*retrouvées et dégagées*" des parcelles en date du 31 mars 2006.

En droit :

1. a) La décision attaquée a été rendue le 7 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) Le litige porte sur un contrat de bail ayant trait à la location d'un emplacement par l'appelant au camping [...], sur le territoire de la commune intimée.

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. En l'occurrence, la valeur litigieuse selon l'état des conclusions prises en première instance est bien supérieure à 10'000 fr. (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

c) Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable (art. 311 al. 1 CPC).

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435).

A l'appui de son acte, l'appelant a produit trois pièces numérotées de 201 à 203, toutes antérieures à l'audience du 7 septembre 2011. La pièce 203 est une copie du plan du 31 mars 2006 produit par la défenderesse à l'audience précitée. Il ne s'agit donc pas une pièce nouvelle, à la différence des pièces 201 et 202. Ces deux dernières pièces existaient lors de l'instruction menée en première instance et ne sauraient être produites en appel, alors qu'elles ne l'ont pas été devant le premier juge et qu'elles auraient pu l'être. L'appelant n'allègue en tout cas pas que cela n'aurait pas été possible et ne démontre pas qu'il aurait fait preuve de la diligence requise, en vain (Jeandin, op. cit., nn. 3 et 8 ad art. 317 CPC; CACI 15 juillet 2011/157). Les pièces nouvelles 201 et 202 sont donc irrecevables.

L'appelant requiert encore, dans son appel, la mise en œuvre d'une expertise aux fins de déterminer l'emplacement des mobilhomes et l'audition de témoins sur les circonstances relatives à l'achat du mobilhome en 2000. Comme on le verra plus bas, ces mesures d'instruction sont inutiles dans le cadre de l'examen de l'appel et doivent être rejetées.

3. a) L'appelant soutient tout d'abord que le premier juge a rendu une décision erronée en niant l'existence d'un défaut de la chose louée, défaut qui ne lui est pas imputable. Cette critique fonde les conclusions II à IV de l'appel.

b) L'appelant critique l'état de fait en retenant que le premier juge aurait confondu les parcelles nos [...] et [...], ce qui aurait entraîné un raisonnement contradictoire. Le premier juge se serait également appuyé sur un plan désuet, partant inutilisable.

Le jugement contient certes une erreur de plume à la p. 12, où il faut lire "parcelle [...]" et non [...] à l'avant-dernier alinéa. Sous l'angle juridique, il apparaît d'emblée que l'erreur du premier juge sur les

locataires et leur parcelle ne change rien quant au fond de l'affaire. S'agissant du plan, il appartenait à l'appelant de produire une version actualisée en première instance déjà; on peut en outre relever que l'intimée avait produit à l'audience du 7 septembre 2011 un plan indiquant l'emplacement des bornes des parcelles en date du 31 mars 2006. Il n'en reste pas moins que l'état de fait peut être corrigé en ce sens que l'appelant est effectivement locataire de la parcelle n° [...] du camping propriété de la commune intimée (art. 153 al. 2 CPC).

c) L'appelant retient qu'il existe un défaut, que ce défaut n'a pas été éliminé par le propriétaire et que c'est bien ce problème qui est à l'origine de la dégradation des relations avec ses voisins Q. _____. Il ajoute que l'état de fait retenu par le premier juge est erroné.

ca) Selon l'art. 36 al. 1 LCCR (loi du 11 septembre 1978 sur les campings et caravanings résidentiels; RSV 935.61), la distance entre une caravane et la limite de la parcelle doit être de trois mètres au moins. Selon l'al. 2 de la même disposition, il peut être dérogé à cette règle moyennant entente écrite entre voisins, à condition que la distance entre deux caravanes voisines soit de six mètres au moins. La défenderesse a confirmé à l'audience du 7 septembre 2011 que la distance de trois mètres n'était pas respectée en l'espèce, mais le jugement retient que si la distance à la limite est respectée pour le mobilhome sis sur la parcelle [...], tel n'est pas le cas de celui du demandeur.

L'art. 259a al. 1 CO prévoit que le bailleur ne doit réparer les défauts que si ceux-ci ne sont pas imputables au locataire (SVIT Commentaire, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 4 ad art. 259a CO et n. 5 ad art. 259b CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 224).

cb) A la lecture des pièces du dossier (pièces 1 à 4), il apparaît que le demandeur et appelant est bien locataire de la parcelle [...]. Le jugement s'est appuyé sur le plan du 23 octobre 1992 pour démontrer que le mobilhome de l'appelant ne respectait pas la règle des trois mètres.

Si l'on peut donner acte que le jugement a confondu les numéros de parcelle, celle portant le no [...] étant attribuée à l'appelant, il n'en reste pas moins que, selon le plan du 23 octobre 1992 figurant au dossier, le mobilhome de l'intéressé ne respecte pas la limite fixée par l'art. 36 al. 1 LCCR. Le plan produit par l'intimée à l'audience du 7 septembre 2011, dont la pièce 203 de l'appelant est une copie, semble également démontrer, tout comme la pièce 52 sur laquelle le premier juge s'est fondée, que c'est bien le mobilhome de l'appelant qui ne respecte pas la distance à la limite sur la parcelle [...]. De toute manière, quel que soit le plan retenu, l'appelant soutient qu'aucun des plans ne correspondrait à la réalité, aucun contrôle n'ayant été fait sur ce point depuis que les mobilhomes auraient été soit changés, soit adaptés à l'évolution du cadre d'habitation.

L'appelant soutient encore, à l'appui de sa démonstration, que les courriers de N. _____ à l'intimée du 24 septembre 2009 et celui du Chef du Département des infrastructures à l'appelant du 16 septembre (recte : décembre) 2009 démontreraient la non-conformité des distances règlementaires, et que cette absence de mise en conformité par l'intimée serait constitutive d'un défaut.

Après examen des pièces en question, il résulte tant de l'une que de l'autre qu'il y a effectivement une absence de conformité à la loi de la parcelle [...] et de sa voisine, soit celle attribuée aux époux Q. _____. Il n'en reste pas moins que la lettre du 16 décembre 2009 rappelle que *"Sous réserve d'une visite de détail, le Service de la mobilité pense également que l'annexe de la parcelle N° [...] n'est pas conforme"*. Or, comme on l'a vu, la parcelle no [...] est bien celle de l'appelant. Celle-ci n'est donc pas conforme en raison de l'objet installé sur cette parcelle. S'il n'est pas exclu que le mobilhome posé sur la parcelle voisine depuis lors implique également une violation des distances règlementaires, il n'en reste pas moins que, selon les lettres de 2009, c'était d'abord l'annexe au mobilhome de l'appelant qui empiétait sur la distance.

cc) Il résulte de ce qui précède qu'à l'origine du conflit, c'est bien l'appelant qui ne respectait pas le cadre légal. Il ne saurait se plaindre de l'attitude de l'intimée, qui a renoncé à imposer une modification de la situation de fait à ce jour, puisque, si elle l'avait fait, cela aurait conduit à imposer un déplacement du mobilhome de l'appelant à tout le moins, et par conséquent aurait vraisemblablement conduit à la destruction dudit mobilhome, conformément au rapport de l'expert [...] du 10 août 2011.

d) En conclusion et sur ce point, il apparaît que l'on ne peut que confirmer l'existence d'un défaut, mais confirmer également que ce défaut est imputable à l'appelant, tout au moins en partie. S'il devait être donné suite à ses conclusions, cela reviendrait à imposer à la commune intimée d'ordonner peut-être aux voisins une mise en conformité, mais également, en vertu du principe de l'égalité, à ordonner à l'appelant de faire de même, ce qui conduirait à la destruction de son mobilhome. Au surplus, si l'on devait retenir uniquement un défaut lié au comportement perturbateur du voisin dans son absence de respect de la distance à la limite, l'appelant devrait agir devant les tribunaux ordinaires soit sur la base des actions en protection de la possession, soit par les dispositions réglant les droits de voisinage (Lachat, op. cit., pp. 246-247, nn. 1.2.4 et 1.2.5).

Enfin, on pourrait voir dans la position de l'appelant un abus de droit dans le fait de solliciter le respect d'un droit par son voisin, alors même que le respect de ce même droit par lui-même entraînerait des dégâts irrémédiables à son objet. Cette attitude ne saurait être protégée par le droit (Chappuis, Commentaire romand, Code civil I, nn. 34, 35 et 37 ad art. 2 CC), qui créerait une injustice manifeste et cela quand bien même l'intimée n'a pas soulevé clairement ce moyen (ATF 134 III 52 c. 2.1)

Sur ce point, le moyen doit être rejeté.

4. a) L'appelant invoque en second lieu avoir été victime d'une résiliation abusive de son bail, ce qui devrait conduire à l'allocation de dommages-intérêts. Le premier juge a nié l'existence de circonstances exceptionnelles justifiant l'allocation de dommages-intérêts.

b) Si le juge annule le congé, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts, mais "dans des circonstances plutôt exceptionnelles" (Lachat, op. cit., p. 761, n. 7.4). Le dommage consiste dans les frais de procédure ou d'avocat, dans la mesure où ces frais n'auraient pas été indemnisés par les indemnités de procédure allouées (ibidem). Pour définir les circonstances exceptionnelles, il faut non seulement une résiliation contraire à la bonne foi, mais encore que la violation soit crasse; de tels cas ne peuvent être que rares (Higi, Zürcher Kommentar, 4^{ème} éd., nn. 98 à 101 ad art. 271 CO). La règle générale est toutefois que de tels dommages-intérêts doivent en principe être exclus (Barbey, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, p. 207, qui évoque l'éventualité d'un motif délibérément mensonger). Pour le surplus, le locataire doit encore démontrer que les conditions usuelles de la responsabilité contractuelle sont réunies (art. 97 ss CO).

c) En l'espèce, l'appelant semble soutenir que l'annulation de la seconde résiliation du bail et l'absence de résolution des problèmes de voisinage par l'intimée seraient des circonstances exceptionnelles justifiant des dommages-intérêts.

S'il est exact qu'une première résiliation du bail a été annulée par la Commission de conciliation le 17 janvier 2006, puis qu'une deuxième résiliation a conduit à un arrêt de la Chambre des recours du 7 mai 2008 reconnaissant que le contrat portait bien sur un bail d'habitation, donnant ainsi raison à l'appelant sur ce point, il n'en reste pas moins que le Tribunal des baux a retenu, dans un jugement du 9 février 2009, que l'appelant et son amie avaient manqué à leur devoir de diligence et d'égards envers leurs voisins, violant ainsi l'art. 257f al. 3 CO. Dans ce jugement, le Tribunal a toutefois également reconnu que le congé à

l'origine de la deuxième procédure n'avait pas été précédé d'un avertissement écrit, de sorte qu'il y avait lieu de l'annuler.

On cherche en vain dans les éléments qui précèdent la démonstration de circonstances exceptionnelles "contraires à la bonne foi". Il ressort du dossier que la première résiliation a été annulée par la Commission de conciliation et que la deuxième avait un fondement justifiant le congé, mais que l'intimée n'avait pas respecté les incombances y relatives. Ces difficultés sont monnaie courante dans la procédure relative aux baux à loyer et on n'y voit aucune circonstance exceptionnelle.

Pour le surplus, notamment quant à l'absence de règlement de la mésentente entre voisins par la bailleuse, il apparaît que l'appelant est pour partie à l'origine du litige dont il se plaint. Quant à l'absence de respect des distances, l'appelant en a bénéficié tout autant que ses voisins. Comme on l'a vu, il serait mal venu d'en faire grief à l'intimée au point d'y voir une violation crasse des règles de la bonne foi.

Le moyen doit être rejeté, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner dans quelle mesure les autres conditions permettant une indemnisation pourraient être réunies.

d) Il n'y a donc pas lieu d'examiner dans quelle mesure l'appelant aurait droit à des dommages-intérêts sur la base de l'art. 259e CO, les conditions d'application de la disposition n'étant d'ores et déjà pas réalisées, comme on l'a vu plus haut.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

L'appelant, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels sont arrêtés à 1'695 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010;

RSV 270.11.5]) et sont compensés avec l'avance du même montant que l'appelant a fournie (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant doit verser à l'intimée, qui obtient gain de cause, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'695 fr. (mille six cent nonante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant.
- IV.** L'appelant Y._____ doit verser à l'intimée Municipalité de la Commune de X._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 28 juin 2012

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

Le greffier :

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 César Montalto (pour Y. _____),
- Me Albert J. Graf (pour la Municipalité de la Commune de X. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 69'539 francs 50.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :