

Congé anticipé pour
manque d'égards envers les
voisins ; avertissement
suffisamment précis

Art. 257f al. 3 CO ; 4 CC

La **violation du devoir de diligence** relative au congé anticipé de l'art. 257f al. 3 CO peut consister dans le **non-respect du repos nocturne** qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires ou en des **dénonciations réitérées et non justifiées** du comportement des voisins au bailleur ou à la police ; l'**avertissement** du bailleur doit **indiquer précisément la violation qui est reprochée** au locataire, pour que celui-ci puisse rectifier son comportement ; en l'espèce, l'injonction du bailleur à rétablir dans l'immeuble un climat serein, exempt de tout conflit ou altercation, précisée au demeurant par la mention de quelques comportements typiques, était suffisamment précise pour permettre au locataire de modifier son comportement, ce d'autant plus que l'avertissement a été suivi de deux autres avertissements, avec menace de résiliation du bail (consid. 3-4).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière : Mme Schmidt.

Participants à la procédure

X.,

recourant,

contre

1. A.Z.,

2. B.Z.,

3. C.Z.,

intimées.

Objet

résiliation du bail en raison de manque d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 CO),

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 10 novembre 2017 (XC15.026004-170869 514).

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 14 octobre 2003, X. (ci-après: le locataire) a pris à bail un appartement de trois pièces au 4ème étage d'un immeuble appartenant à l'hoirie Z., laquelle est composée de A.Z., B.Z. et C.Z. (toutes les trois prises ensemble: les bailleuses). M. est l'administrateur de l'hoirie et gère l'immeuble précité. La durée du bail a été fixée du 16 octobre 2003 au 31 octobre 2006, renouvelable ensuite aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance.

A.b. Depuis plusieurs années, X. formule des griefs à l'égard de ses voisins et de l'administration de l'immeuble et adopte, selon les constatations de la cour cantonale, un comportement peu propice aux rapports de bon voisinage. Un important conflit l'oppose en particulier à L., qui occupe l'appartement au-dessous du sien.

Depuis 2011, L. a interpellé plusieurs fois M. et la concierge de l'immeuble au sujet du bruit émanant de l'appartement de X.. Informé de ces reproches par les baillereses, ce dernier en a fermement contesté la réalité. Les plaintes de L. pour nuisances sonores n'en ont pas moins perduré, jusqu'à conduire à une intervention de la police en avril 2014, laquelle n'a toutefois constaté aucune nuisance.

Le 17 mai 2014, X. a porté plainte pénale contre L. et sa fille, pour injures respectivement menaces. Par courrier du 3 juin 2014, il a pour la première fois signalé au gérant de l'immeuble que L. le réveillait quotidiennement et depuis plusieurs mois à 6h15 et qu'à plusieurs reprises elle-même ou sa fille avaient sonné ou frappé violemment à sa porte vers 6h30. Evoquant les plaintes pénales déposées, il a mis le gérant en demeure de faire cesser les agissements décrits, à défaut de quoi il consignerait son loyer et saisirait la Commission de conciliation pour réclamer notamment une réduction de loyer rétroactive de 5% dès le 2 novembre 2011. X. a par la suite consigné son loyer.

A.c. Par courrier du 4 juillet 2014, les baillereses ont adressé un avertissement commun à X. et à L.. Elles y font mention de ce que chacun d'eux se plaint du comportement de l'autre, " qu'il s'agisse de nuisances sonores à des heures incongrues, de réveils brutaux, de propos désobligeants, pour ne pas dire menaçants, allant jusqu'à l'intervention récente de la police ". Précisant que le courrier vaut avertissement, les baillereses ont enjoint X. et L. à " veiller à rétablir un climat serein dans l'immeuble, exempt de tout conflit ou altercation, de façon à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins ". Elles ont ensuite affirmé que cette protestation tenait au fait qu'elles ne sauraient être tenues pour responsables de leur dispute continue et du climat délétère qui rend la vie insupportable dans l'immeuble pour l'hoirie et les autres locataires. Elles ont précisé que les démarches entreprises par X., en vue de la réduction et de la consignation de son loyer, étaient parfaitement infondées, et qu'elles attendaient de celui-ci qu'il renonce à sa demande de baisse de loyer et à son projet de saisir la commission de conciliation en matière de baux à loyer. Enfin, elles ont déclaré que la gravité des faits était de nature à justifier une résiliation de bail anticipée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, dans l'hypothèse où l'avertissement ne serait pas suivi d'effets.

Par courriel du 9 juillet 2014, X. a informé les baillereses qu'il allait néanmoins saisir la Commission de conciliation et que L. l'avait une nouvelle fois réveillé en tapant de façon répétitive sur un radiateur dès 6h15. Il a saisi la commission de conciliation le 21 juillet 2014, puis le Tribunal des baux le 29 octobre 2014. Sa demande a cependant été déclarée irrecevable, en tant qu'elle était dirigée contre une hoirie qui n'avait pas la capacité d'être partie à la procédure.

Par courrier du 4 août 2014, L. a intégralement contesté les reproches qui lui étaient adressés, précisant qu'elle avait toujours eu une attitude en tous points irréprochable, sans jamais faire l'objet de plaintes de la part de ses voisins ou des propriétaires. L. déclarait en outre vivre quotidiennement un enfer en raison des nuisances provoquées jour et nuit par X. et invitait M. à réagir en fonction.

Par courriel du 19 novembre 2014, X. s'est à nouveau plaint auprès des baillereses de ce que L. le réveillait régulièrement autour de 6h15.

Le 5 décembre 2014, les baillereses l'ont alors informé que L. avait également réitéré son mécontentement à propos de nuisances sonores provenant de son appartement. Elles en ont déduit que l'avertissement du 4 juillet 2014 n'avait pas été suivi d'effet et ont précisé qu'une résiliation du bail était réservée.

Par courriel du 18 décembre 2014, X. a répondu aux baillereses qu'il réfutait entièrement les accusations portées à son encontre, leur reprochant d'agir ainsi depuis plusieurs années, dans le but de l'intimider. Le 7 janvier 2015, il leur a impartit un délai pour mettre un terme aux agissements de L., réitérant sa menace de consigner le loyer et de réclamer une réduction de loyer de 5% dès le 2 novembre 2011.

Dans un courrier du 16 janvier 2015, les bailleuses ont signalé à X. que son attitude confinait à l'obstination. Elles s'opposaient à la prétention en réduction de loyer qu'il avait élevée, dans la mesure où son comportement inapproprié, en particulier à l'égard de L., était à l'origine du conflit de voisinage. A cette occasion, elles lui ont rappelé que ce comportement constituait une violation de ses obligations contractuelles pouvant justifier une résiliation anticipée de son bail.

Par ordonnance du 13 janvier 2015, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a classé la procédure pénale initiée par X., motivant sa décision par le contexte houleux, les versions contradictoires des parties et l'absence d'éléments probants suffisants.

Le 24 février 2015, le demandeur a saisi la Commission de conciliation, concluant à l'élimination des défauts constitués, selon lui, par L. et à l'allocation d'une réduction de loyer.

A.d. Par formule officielle du 9 mars 2015, les bailleuses ont résilié de manière anticipée le contrat de bail de X. pour le 30 avril 2015, motivant la résiliation par le non-respect de l'avertissement préalable du 4 juillet 2014. Dans un courrier séparé, elles ont déclaré que le rapport de confiance était rompu et que X. était à l'origine de l'atmosphère délétère persistant dans l'immeuble, ce qu'elles démontraient par un rappel des événements survenus postérieurement au courrier d'avertissement du 4 juillet 2014.

Parallèlement, pour les mêmes motifs que ceux fondant la résiliation anticipée, les bailleuses ont résilié le bail pour son échéance ordinaire du 31 octobre 2015.

B.

B.a. Par requête du 5 avril 2015 à la Commission de conciliation, le demandeur a contesté les résiliations notifiées par les défenderesses en concluant à leur inefficacité et à leur annulation, subsidiairement à une prolongation de son bail. Le 23 avril 2015, la Commission précitée a rendu une proposition de jugement à laquelle le demandeur s'est opposé.

Par demande du 20 juin 2015, le demandeur a conclu à ce que les défenderesses mettent un terme immédiat et définitif aux agissements de L. consistant à volontairement déranger sa tranquillité lorsqu'il se trouvait dans son appartement, à ce qu'une réduction de loyer de 5% lui soit accordée du fait des agissements de celle-ci du 2 novembre 2011 jusqu'à arrêt définitif des nuisances, à ce que la résiliation anticipée du bail à loyer pour le 30 avril 2015 soit déclarée inefficace et nulle, les motifs invoqués par les défenderesses étant entièrement infondés et contrevenant aux règles de la bonne foi, à ce que la résiliation du bail à loyer pour son échéance contractuelle du 31 octobre 2015 soit déclarée inefficace et annulable selon les art. 271 et 271a COet à ce que les défenderesses prennent des mesures strictes afin que les règles et usages locatifs du canton de Vaud soient pleinement respectés dans l'immeuble moyennant l'établissement d'un règlement à faire appliquer par la conciergerie.

Les défenderesses ont en substance conclu au rejet de la demande et reconventionnellement à ce que le congé anticipé soit déclaré valable.

Le Tribunal des baux a entendu le témoignage de huit personnes différentes. Il en découle notamment que quatre témoins ont confirmé avoir de mauvais rapports de voisinage avec X.; deux témoins ont relaté le comportement de celui-ci à l'égard du gérant du restaurant sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, consistant en protestations publiques, prise de photos devant la clientèle et appel à la police du commerce; trois témoins ont évoqué la peur et le sentiment d'être menacé par X.; un témoin a rapporté les nombreuses critiques émises par ce dernier à l'égard du gérant de l'immeuble, alors que deux autres témoins ont affirmé que la gestion de l'immeuble était parfaite.

Par jugement du 9 juin 2016, le Tribunal des baux a prononcé la validité de la résiliation de bail notifiée le 9 mars 2015 au demandeur avec effet au 30 avril 2015, a donné ordre à celui-ci de quitter l'appartement immédiatement et de le rendre libre de tout occupant et objet lui appartenant. Il a en outre ordonné des mesures d'exécution pour le cas où le demandeur n'aurait pas quitté volontairement les locaux dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire.

B.b. Statuant le 10 novembre 2017, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel formé par le demandeur, confirmé le jugement du 9 juin 2016 et déclaré son arrêt exécutoire.

C.

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 15 novembre 2017, le locataire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 12 décembre 2017, concluant à sa réforme, en ce sens que la résiliation anticipée du bail à loyer pour le 30 avril 2015 est inefficace et que la résiliation du bail à loyer pour l'échéance contractuelle du 31 octobre 2015 est inefficace et annulable selon les art. 271 et 271a CO. Pour autant qu'on le comprenne, il se plaint de constatation manifestement inexacte des faits, de mauvaise appréciation des preuves et de violation des art. 257f al. 3, 271a al. 1 let. a et let. d CO.

Par ordonnance du 14 décembre 2017, la Cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif, dès lors que celle-ci ne contenait aucun motif et qu'une éventuelle expulsion du locataire ne pourrait être demandée que dès jugement définitif, soit décision du Tribunal fédéral rejetant le recours.

Les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile par le locataire qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de bail à loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 la 31 consid. 4b; 104 la 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

2.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux

commerciaux peuvent être résiliés **moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.**

La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). **La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié** (arrêt 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (Higi, Commentaire zurichois, 3e éd. 1994, n° 51 ad art. 257f CO). **Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité** (arrêt 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

Par ailleurs, **le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave** pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce. De son côté, le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision d'équité prise par l'instance précédente (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid 2 p. 111 s.; arrêt 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

4.

Pour admettre la réalisation des conditions de l'art. 257f al. 3 CO, la cour cantonale a retenu différents éléments, que le recourant a par la suite critiqués dans son recours.

4.1. Au sujet de l'avertissement écrit, la cour cantonale a retenu que le courrier du 4 juillet 2014 rappelait les reproches réciproques émis par le recourant et L. et enjoignait à ces derniers de veiller à rétablir un climat serein dans l'immeuble, exempt de tout conflit ou altercation, de façon à ménager les intérêts des autres locataires et voisins. La cour cantonale a en outre considéré que les nuisances sonores et les propos désobligeants ne constituaient pas le fondement de l'avertissement, de sorte que le manque de preuve à ce propos n'était pas décisif.

4.1.1. Le recourant soutient que la cour cantonale a commis l'arbitraire en retenant que les nuisances sonores et les propos désobligeants dont s'est plainte L., qui n'ont jamais été établis, n'étaient pas le fondement de l'avertissement du 4 juillet 2014.

Par cette argumentation, le recourant feint d'ignorer que l'avertissement du 4 juillet 2014 évoquait certes les comportements reprochés réciproquement, mais comportait surtout une injonction visant à rétablir dans l'immeuble un climat serein, exempt de tout conflit ou altercation. Cette injonction, plus large que les comportements décrits, fait partie intégrante de l'avertissement et en constitue le véritable fondement, de sorte que la cour cantonale n'a commis aucun arbitraire.

4.1.2. Le recourant soutient encore que l'avertissement du 4 juillet 2014 n'était pas suffisamment précis pour lui permettre de modifier son comportement.

Or, l'on ne voit pas que l'injonction à rétablir dans l'immeuble un climat serein, exempt de tout conflit ou altercation, précisée par la mention de quelques comportements typiques, ne serait pas suffisamment précise. Ce d'autant plus que l'avertissement du 4 juillet 2014 a été suivi d'avertissements ultérieurs, avec menace de résiliation du bail, par courriers des 5 décembre 2014 et 16 janvier 2015.

Dans le courrier du 16 janvier 2015 en particulier, **les bailleuses ont signifié au locataire recourant que son attitude** - à savoir leur avoir imparti par courrier du 7 janvier 2015 un délai pour faire cesser les agissements de L. avec menace de consignation de loyer - **confinait à l'obstination. Elles**

précisaient que ce comportement constituait une violation des obligations contractuelles pouvant justifier une résiliation anticipée du bail, dans la mesure où il était lui-même à l'origine du conflit de voisinage. Le recourant ne saurait ainsi plaider de bonne foi qu'il ne lui était pas possible de modifier son comportement, faute pour l'avertissement d'avoir été suffisamment précis.

4.2. S'agissant de la persistance du recourant à violer son devoir de diligence, la cour cantonale a retenu que la résiliation du bail du 9 mars 2015 mentionnait une rupture définitive du rapport de confiance, dès lors que le recourant était à l'origine de l'atmosphère délétère persistant dans l'immeuble et qu'il avait été prié, sans succès, de faire preuve de retenue. Elle a ensuite énoncé des éléments antérieurs et postérieurs à l'avertissement, parmi lesquels les plaintes pénales déposées à l'encontre de L. et sa fille et les démarches en vue de la réduction du loyer et la consignation de celui-ci, fondées sur les prétendues nuisances sonores générées par L..

4.2.1. Le recourant soutient que la cour cantonale a retenu arbitrairement qu'il avait déposé des plaintes pénales à l'encontre de L. et de sa fille postérieurement à l'avertissement du 4 juillet 2014. Le recourant se méprend toutefois sur le sens de la motivation de la cour cantonale. Au titre des éléments postérieurs à l'avertissement du 4 juillet 2014, celle-ci a mentionné les plaintes pénales qui ont été " maintenues par l'appelant même après la réception de l'avertissement ". C'est donc le maintien de ces plaintes - non pas leur dépôt - que la cour cantonale a retenu comme circonstance pertinente dans le cadre de l'examen de la persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs.

4.2.2. Le recourant soutient que maintenir les plaintes pénales postérieurement à l'avertissement du 4 juillet 2014 n'était pas de nature à envenimer le conflit de voisinage, puisque ces plaintes représentaient un moyen de faire valoir ses droits et qu'elles avaient été classées par manque de preuves. Rien n'établirait donc qu'il a fait perdurer le conflit de voisinage. N'en déplaise au recourant, le maintien de plaintes pénales à l'encontre de voisins, pour des faits qui sont l'objet même du conflit de voisinage, est de nature à envenimer ce conflit, à tout le moins à l'entretenir. Au demeurant, au maintien de ces plaintes s'ajoutent les faits postérieurs suivants: deux requêtes en conciliation introduites à l'encontre des bailleuses pour l'élimination des nuisances prétendument causées par les voisins visés par les plaintes pénales, ainsi que des plaintes répétées à tout le moins trois fois auprès du gérant au sujet de ces mêmes voisins.

4.3. S'agissant des témoignages recueillis au cours de la procédure, la cour cantonale a constaté que si deux témoins n'avaient pas fait état de problèmes avec le recourant, quatre autres, sans compter L., avaient déclaré avoir de mauvais rapports de voisinage avec celui-ci. Elle s'est également ralliée à l'appréciation du tribunal au sujet des déclarations de différents témoins pour retenir l'irritabilité hors norme et le comportement chicanier du recourant à l'égard du gérant du restaurant sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que les angoisses qu'il a générées par son comportement chez les autres locataires. Enfin, elle a retenu que le recourant avait adopté une attitude systématiquement et durablement conflictuelle avec l'administrateur de l'immeuble, soulignant que son mécontentement constant était en contradiction avec la qualification de la gestion de l'immeuble comme parfaite par deux témoins.

4.3.1. A plusieurs reprises, le recourant fait grief à la cour cantonale d'avoir retenu certains témoignages, qui ne représenteraient qu'une parole contre la sienne faute d'être corroborés par d'autres témoignages, et d'avoir renoncé à répondre à tous les commentaires contenus dans son appel au sujet de ses relations de voisinage. Il conteste en outre avoir généré des angoisses auprès de ses voisins et affirme que ses actes seraient étrangers au ressenti de ces derniers. Ce faisant, le recourant ne démontre pas en quoi la cour cantonale aurait commis l'arbitraire dans son appréciation des témoignages recueillis. De même qu'elle n'avait pas à se prononcer sur chacun des commentaires formulés dans l'appel, la cour cantonale n'avait pas, dans le cadre de l'appréciation des preuves, à écarter tout témoignage qui n'était pas confirmé par un autre

témoignage. C'est donc sans arbitraire qu'elle s'est fondée sur plusieurs témoignages individuels concordants pour retenir que le recourant était à l'origine du climat délétère régnant dans l'immeuble.

4.3.2. Le recourant soutient que la cour cantonale a retenu de manière arbitraire qu'il avait adopté une attitude " systématiquement et durablement conflictuelle " à l'égard des bailleuses, puisque ses demandes concernant l'immeuble étaient bien fondées et qu'il n'était pas responsable des mauvaises relations existant entre les parties.

Dans la mesure où le recourant se contente de livrer sa propre version des faits, sans même prendre la peine de chercher à démontrer en quoi le raisonnement de la cour cantonale serait arbitraire, son grief est appellatoire, donc irrecevable.

5.

Au vu des faits constatés sans arbitraire, la résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO doit être reconnue comme valable, de sorte qu'il n'est pas besoin de traiter des griefs relatifs à la résiliation ordinaire.

6.

Par conséquent, le recours doit être rejeté.

Les frais de la présente procédure sont mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à répondre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 22 février 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt