[AZA 0/2]

4C.270/2001

Ie COUR CIVILE
****

26 novembre 2001

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Leu et Corboz,
juges. Greffier: M. Ramelet.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
A._____, défenderesse et recourante, représentée par Me Pierre Mathyer, avocat à Lausanne,

et
les époux X._____, demandeurs et intimés, représentés par Me Kathrin Gruber, avocate à Lausanne;

(bail à loyer; égards du locataire envers les voisins)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) Les époux X._____ louent, depuis le 1er août 1974, un appartement de deux pièces au deuxième étage d'un immeuble à Cheseaux-sur-Lausanne. Conclu pour une durée initiale de trois ans, le bail devait ultérieurement se renouveler de trois ans en trois ans, sauf avis de résiliation donné quatre mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net, fixé initialement à 590 fr., est passé à 715 fr. le 1er avril 1993, à la suite de différentes hausses de loyer.

L'immeuble précité a été acquis en 1979 par A._____ . L'isolation acoustique du bâtiment, en particulier celle de la porte d'entrée des logements, est assez faible.

Depuis les 1er mars 1980 et 15 janvier 1987, les conjoints X._____ louent également à A._____ une place de stationnement et un garage, dont les loyers mensuels s'élevaient en dernier lieu respectivement à 80 fr. et 105 fr.

b) En juillet 1987, la gérance de l'immeuble, à la suite de plaintes élevées par des locataires contre les époux X._____, a rappelé ces derniers à leur devoir de diligence.
Le 23 octobre 1989, la gérance a prié les conjoints X._____ d'adopter un comportement adéquat, faute de quoi leur bail serait résilié. Elle a renouvelé cette invitation le 3 décembre 1991, en l'assortissant de la même menace de résiliation.

Après une période relativement calme, les concierges de l'immeuble ont fait part à la gérance, le 2 novembre 1998, des difficultés qu'ils rencontraient avec le couple X._____, dont ils devaient supporter les scènes de ménage violentes et vulgaires, de plus en plus fréquentes depuis six ans.

Entre la fin novembre et le début décembre 1998, la police est intervenue à trois reprises au domicile des époux X._____ en raison de disputes bruyantes; aucun constat n'a été dressé à ces différentes occasions, car le calme était revenu lorsque la police arrivait sur les lieux. A._____ a eu connaissance de ces différentes interventions policières par le courrier que lui ont adressé les concierges le 7 janvier 1999.

Le 24 avril 1999, la gendarmerie s'est derechef rendue au domicile des locataires précités, appelée par une habitante de l'immeuble. Il résulte du rapport de cette intervention que dame X._____, prise d'une crise d'hystérie alors qu'elle évoquait avec son époux leur expulsion de l'immeuble, s'était rendue sur le balcon de son appartement et avait crié et frappé sur une casserole afin de manifester son mécontentement à l'égard des autres locataires.

Par pli recommandé du 28 avril 1999, la gérance a informé les conjoints X._____ que de nouvelles plaintes avaient été formulées à leur endroit par les habitants de l'immeuble; la gérance leur a rappelé les obligations qui incombent à tout locataire et leur a adressé une ultime mise en demeure.

Dans la nuit du 15 au 16 août 1999, les époux X._____ ont provoqué un scandale en se disputant bruyamment.
Les locataires M._____ en ont avisé la gérance le 19 août 1999, en la priant de prendre à l'encontre des fauteurs de troubles des mesures plus efficaces que de simples lettres d'avertissement dénuées d'effets.

Par lettre du 3 septembre 1999, la bailleresse, représentée par la gérance, a notifié aux époux X._____ la résiliation de leurs trois baux à loyer avec effet au 1er avril 2000. La gérance a fait référence à son courrier du 28 avril 1999 et constaté que, malgré son avertissement, la situation ne s'était pas améliorée.

Les conjoints X._____ ont entrepris de nombreuses démarches pour se reloger, qui sont restées vaines. La situation financière des intéressés est précaire: leur seul revenu est procuré par le salaire du mari, qui perçoit mensuellement depuis le 1er juillet 2000 un montant net de 2843 fr.10.

B.- Les époux X._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en annulation du congé. Par décision du 10 janvier 2000, ladite Commission a admis la validité du congé et octroyé aux locataires une ultime prolongation de trois mois de leur bail, l'échéance du contrat étant ainsi repoussée au 30 juin 2000.

Les conjoints X._____ ont ouvert action contre la bailleresse devant le Tribunal des baux du canton de Vaud.
Ils ont conclu en dernier lieu, principalement, à l'inefficacité des trois congés qui leur ont été signifiés; subsidiairement, ils ont requis la prolongation des baux pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 1er avril 2004.

Par lettre collective du 15 mars 2000, cinq locataires de l'immeuble ont informé la gérance que la circonstance que les demandeurs puissent bénéficier d'une prolongation quadriennale de leur bail leur était insupportable, à telle enseigne qu'ils seraient alors contraints de donner leur congé sans préavis. Entendus comme témoins par la juridiction spécialisée, trois de ces locataires ont déclaré que leurs menaces de résilier le bail étaient sérieuses, même si l'un d'eux s'est déclaré prêt à donner au couple X._____ une nouvelle chance de se comporter correctement; deux autres locataires ont par contre affirmé qu'ils n'envisageaient pas vraiment de rompre abruptement leur contrat de bail.

Dix locataires de l'immeuble ont été entendus par le Tribunal des baux. Hormis quatre témoins qui ne se trouvent que rarement dans leur appartement, les six autres locataires ont relevé que les demandeurs, s'ils n'avaient généralement pas de différends avec les autres habitants de l'immeuble, avaient de violentes disputes, ponctuées d'injures réciproques, de bruits de portes claquées et de jets de divers objets. Tous ces témoins ont assuré qu'il était notoire dans l'immeuble que le couple X._____ était responsable des claquements de portes et des éclats de voix qui retentissaient dans le bâtiment. Il a été établi que plus l'appartement des locataires était proche de celui des demandeurs, plus ses occupants étaient incommodés par le bruit qui émanait du logement des conjoints X._____. Ainsi, si un locataire a affirmé n'avoir été dérangé que trois ou quatre fois en plus de vingt ans, d'autres ont déclaré que des disputes se produisaient régulièrement, jusqu'à une fois par semaine.

Par jugement du 9 octobre 2000, le Tribunal des baux a prononcé que les résiliations de baux notifiées le 3 septembre 1999 par la défenderesse aux demandeurs étaient inefficaces.

Statuant par arrêt du 26 juillet 2001, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a rejeté le recours de la défenderesse et confirmé le jugement entrepris.

C.- La défenderesse exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à ce que les résiliations de baux qu'elle a notifiées aux demandeurs le 3 septembre 1999 pour le 1er avril 2000 soient déclarées valables, ces derniers devant restituer immédiatement à la défenderesse les choses louées.

Les demandeurs proposent le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt cantonal. Ils concluent en outre à l'octroi de l'assistance judiciaire.

Considérantendroit :

1.- Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 ibidem). Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'y a pas lieu d'en tenir compte. Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause (ATF 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

Si le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b in fine OJ), il n'est lié ni par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par ceux de la décision cantonale, de sorte qu'il peut apprécier librement la qualification juridique des faits constatés (art. 63 al. 3 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

2.- a) Selon l'arrêt cantonal, la défenderesse, qui a résilié avec effet immédiat le bail des demandeurs en application de l'art. 257f al. 3 CO au motif que leurs violentes scènes de ménage rendaient intolérable leur présence dans l'immeuble, ne pouvait pas exiger soudainement le déguerpissement de ces locataires, car elle aurait pu à maintes reprises donner le congé pour l'échéance du bail. Ainsi, le bailleur ne saurait tolérer le trublion durablement, puis, tout-à-coup, sans que la situation ne soit nettement plus insupportable, adopter une ligne dure et chasser l'intéressé à bref délai. Pour cette raison déjà, à suivre l'autorité cantonale, la résiliation abrupte du bail des demandeurs n'est pas valable.

Pour le surplus, les magistrats vaudois se sont référés à l'opinion des premiers juges, qui ont admis que, si les époux X._____ manquaient certes d'égards envers leurs voisins depuis dix ans, la situation semblait désormais s'apaiser dès l'instant où, hormis une locataire particulièrement fragile, les signataires de la lettre collective du 15 mars 2000 n'avaient pas pris la décision irrémédiable de résilier leur bail respectif. Dans ces conditions, a continué le Tribunal des baux suivi par la Chambre des recours, le maintien des baux est supportable et pour le bailleur et pour les habitants de l'immeuble.

b) La recourante invoque une violation de l'art. 257f CO. Elle soutient que si les disputes des demandeurs ont repris au printemps 1997, elle n'en a été avertie que par courrier du 2 novembre 1998, si bien qu'elle ne pouvait alors plus leur adresser un congé ordinaire avant l'échéance lointaine du 1er octobre 2001. Elle allègue que le fait qu'elle a renoncé de 1987 à 1991 à résilier les baux en vertu de l'art. 257f CO ne l'empêchait nullement d'y mettre fin abruptement plus tard au cas où les locataires recommençaient à violer leurs obligations

de diligence, pour autant que ces derniers aient reçu, comme en l'espèce, un nouvel avertissement et que la continuation du bail soit devenue insupportable en 1999.

Enfin, la défenderesse expose qu'il est exclu de faire valoir que la situation s'est améliorée dans l'immeuble, car cette circonstance n'est survenue qu'après la résiliation du bail des demandeurs.

3.- D'après l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

a) Il convient tout d'abord d'examiner si les conditions formelles instaurées par l'art. 257f al. 3 CO pour qu'un bail soit résilié de manière anticipée ont été en l'occurrence réalisées.

Il est établi définitivement (art. 63 al. 2 OJ) que la recourante a donné aux demandeurs l'avertissement écrit prescrit par la disposition susmentionnée le 28 avril 1999.
Dans ce pli, elle a rappelé aux demandeurs leur devoir de diligence et les a mis en demeure de bien se comporter envers leurs voisins. Il n'importe que cette lettre ne menaçait pas les intimés d'une résiliation extraordinaire de leurs baux en cas de récidive, puisque l'avertissement en cause n'avait nul besoin de contenir une telle menace (Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 257f CO).

La protestation de la bailleresse a été envoyée aux intimés dans un délai raisonnable après qu'elle a eu connaissance d'une nouvelle incartade de ces derniers, car elle est intervenue seulement quatre jours à dater de l'intervention du 24 avril 1999 de la gendarmerie à leur domicile (cf. , sur cette question, Higi, op. cit. , n. 52 ad art. 257f CO; David Lachat, le bail à loyer, p. 431, ch. 3.1.5).

Au cours de la nuit du 15 au 16 août 1999, les demandeurs ont causé un nouveau scandale dans l'immeuble à l'occasion d'une bruyante algarade, de sorte que, par courrier du 3 septembre 1999, la recourante a résilié les trois baux des demandeurs pour le 1er avril 2000. Ce faisant, la bailleresse, qui aurait pu donner le congé pour le 31 octobre 1999 déjà en vertu de l'art. 257f al. 3 in fine CO, a respecté le délai de congé minimum prévu par cette norme.

b) Il reste donc à vérifier si les congés signifiés le 3 septembre 1999 aux demandeurs remplissaient les conditions matérielles, cumulatives (Lachat, op. cit. , p. 430, ch. 3.1.2), posées par l'art. 257f al. 3 CO.

aa) Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de la disposition susrappelée, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (cf.
Lachat, op. cit. , p. 51/52, ch. 1.3.8; Higi, op. cit. , n. 41 ad art. 257f CO; plus généralement: SVIT-Kommentar, Mietrecht II, n. 36 ad art. 257f CO).

Il est indubitable que les demandeurs, par leurs bruyantes scènes de ménage, qui se manifestaient par des flots d'injures entrecoupés de claquements de portes et de jets d'objets divers, ont troublé la paix de l'immeuble, dans un premier temps de l'été 1987 à la fin 1991, puis à nouveau dès l'automne 1998. Il a été constaté, de manière à lier le Tribunal fédéral, qu'il était notoire dans cette habitation que lorsque étaient entendus dans l'immeuble des bruits de portes claquées et des éclats de voix, c'étaient les intimés qui en étaient responsables.

bb) Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (art. 271a al. 3 let. c et 272a al. 1 let. b CO; SVIT-Kommentar, op. cit. , n. 33 ad art. 257f CO; Higi, op. cit. , n. 58 ad art. 257f CO).

En l'espèce, on ne saurait nier que les intimés, dont les violentes scènes de ménage ont suscité quatre in-

terventions policières à leur domicile en l'espace de cinq mois - de la fin novembre 1998 au 24 avril 1999 - ont gravement manqué aux égards que les voisins d'un immeuble locatif se doivent entre eux.

cc) Le congé anticipé selon l'art. 257f al. 3 COne peut être donné au locataire fauteur de troubles que s'il persévère, après avoir reçu une protestation écrite du bailleur, à enfreindre son devoir de diligence. La nouvelle contravention doit correspondre, par sa nature, à celle qui a fait l'objet de l'avertissement initial (Higi, op. cit. , n. 56 et n. 57 ad art. 257f CO) et ne pas survenir longtemps après ce dernier (cf. Lachat, op. cit. , p. 432, ch. 3.1.6, pour lequel il faut entendre par-là plusieurs années plus tard).

Dans le cas présent, il a été retenu en fait que les intimés, nonobstant l'avertissement du 28 avril 1999, ont continué à faire du scandale dans l'immeuble de la défenderesse à l'occasion de leurs disputes. Ainsi, dans la nuit du 15 au 16 août 1999, ils ont de nouveau eu une violente querelle.
Cette scène de ménage ne s'étant déroulée que trois mois et 18 jours après la protestation écrite adressée par la bailleresse, celle-ci était parfaitement en droit de constater que, malgré son avertissement, le calme n'était pas revenu dans cette habitation.

dd) Le congé anticipé présuppose encore que le maintien du bail est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. La réponse à cette question ne repose pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce (Higi, op.
cit. , n. 59 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, op. cit. , n. 35 ad art. 257f CO). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise par l'autorité cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'est écartée sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation ou lorsqu'elle s'est appuyée sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle ou, à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération.
Le Tribunal fédéral sanctionne, en outre, la décision d'équité lorsqu'elle aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 123 III 246 consid. 6a p. 255, 274 consid. 1a/cc; 122 III 262 consid. 2a/bb; 121 III 64 consid. 3c).

En l'occurrence, il s'est écoulé quatre mois et six jours entre l'avertissement écrit communiqué aux demandeurs et la résiliation des baux. Ce laps de temps court est déjà un indice que le seuil de tolérance de la bailleresse envers les troubles imputables aux intimés était devenu très faible(arrêt du 8 août 2001 dans la cause 4C.118/2001, consid. 1b/bb/aaa). On le comprend d'autant plus que les scandales répétés d'un locataire de l'immeuble constituent pour les autres locataires un défaut de la chose louée (arrêt du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 p. 661 ss), qui expose le bailleur à des demandes de réduction de loyer proportionnelle au défaut jusqu'à l'élimination de celui-ci (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO; Higi, op. cit. , n. 60 ad art. 257f CO). A considérer les réclamations répétées et de plus en plus insistantes des locataires de l'immeuble, la défenderesse ne pouvait pas courir ce risque plus longtemps. Il est donc sans importance, dans l'appréciation du cas, que certains locataires n'aient pas pris la décision irrémédiable de résilier abruptement leurs baux à loyer.

Dans ces conditions, il n'était pas possible d'exiger de la recourante le 3 septembre 1999 qu'elle laisse les intimés disposer des choses louées jusqu'à l'échéance ordinaire de leurs baux triennaux, comme l'a admis la Chambre des recours, étant donné que cette échéance, à cette date, était repoussée au 1er octobre 2001.

Les manques d'égards réitérés qu'ont manifesté les intimés à l'endroit des autres habitants de l'immeuble depuis juillet 1987 pèsent d'un poids certain lorsqu'il s'agit d'apprécier le caractère insupportable du maintien du bail au point de vue des intérêts de ces derniers. A cela s'ajoute que les scènes de ménage des demandeurs étaient fréquentes, différents locataires du bâtiment ayant déclaré qu'elles se produisaient régulièrement, à un rythme même hebdomadaire.
Que l'isolation phonique, et singulièrement celle des portes d'entrée des appartements, fût mauvaise dans le bâtiment ne saurait disculper les demandeurs, qui, ne pouvant ignorer cet état de choses, devaient d'autant plus éviter de troubler la tranquillité de l'immeuble lorsqu'ils se disputaient. Quant à la circonstance que les demandeurs semblent avoir adopté un comportement plus pacifique depuis qu'ils ont ouvert action devant les

autorités judiciaires, elle est postérieure à la résiliation du bail et ainsi sans portée sur celle-ci (arrêt du 4 juin 1998 consid. 2c, publié in SJ 1999 p. 25 ss).

Il est vrai que les intimés sont dans une situation financière précaire. Mais il s'agit d'un critère qui doit être pris en compte pour décider de l'octroi ou non d'une prolongation de bail (art. 272 al. 2 let. c CO), laquelle est précisément exclue lorsque le congé est donné en raison des graves manques d'égards du locataire envers les voisins (art. 272a al. 1 let. b CO).

Au terme de cette analyse, il apparaît que l'autorité cantonale a omis de prendre en compte des circonstances essentielles. Partant, on doit considérer que le maintien des baux, du fait de la persistance des intimés à enfreindre leur devoir de diligence, est insupportable non seulement pour la défenderesse, mais encore pour les autres habitants de l'immeuble.

En définitive, le congé extraordinaire du 3 septembre 1999 remplissait toutes les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO.

4.- Il suit de là que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens qu'il est dit que les résiliations de baux que la recourante a notifiées le 3 septembre 1999 pour le 1er avril 2000 aux intimés concernant l'appartement de deux pièces, la place de stationnement et le garage, sont valables, les demandeurs devant restituer immédiatement à la défenderesse les trois choses louées.

Les demandeurs ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure devant le Tribunal fédéral. Leur impécuniosité est établie. Ils avaient obtenu gain de cause en instance cantonale, de sorte qu'ils étaient contraints de se défendre devant la juridiction fédérale après le dépôt du présent recours. Partant, la requête des intimés doit être admise; leur conseil, désigné comme avocat d'office, sera rémunéré par la Caisse du Tribunal fédéral.

Conformément à la décision sur l'assistance judiciaire, les demandeurs seront dispensés de payer les frais de justice. En revanche, dès lors qu'ils succombent, ils devront verser à la recourante une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Admet le recours et réforme l'arrêt attaqué en ce sens que les résiliations de baux que la recourante a notifiées le 3 septembre 1999 pour le 1er avril 2000 aux intimés concernant l'appartement de deux pièces, la place de stationnement et le garage, sont déclarées valables, les demandeurs devant restituer immédiatement à la défenderesse les objets loués;

2. Admet la requête d'assistance judiciaire des intimés, Me Kathrin Gruber, avocate à Lausanne, étant désignée comme avocate d'office;

3. Dit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires;

4. Dit que les demandeurs verseront solidairement à la défenderesse une indemnité de 6000 fr. à titre de dépens;

5. Dit que la Caisse du Tribunal fédéral versera à Me Kathrin Gruber une indemnité de 3000 fr. à titre d'honoraires;

6. Renvoie la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais de l'instance cantonale;

7. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois.

_____
Lausanne, le 26 novembre 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,