

## **BGer 4A\_231/2019 vom 18. Juni 2019**

Bundesgericht, 2019-06-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_231\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_231_2019)

FR: TF 4A\_231/2019 du 18 juin 2019

IT: TF 4A\_231/2019 del 18 giugno 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Dès 1986, X. \_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de deux pièces au troisième étage d'un bâtiment de Lausanne, contractuellement affecté au « logement ». Le loyer mensuel le plus récemment fixé s'élève à 550 fr., frais accessoires en sus.

Le 21 mars 2017, la bailleresse Z. \_\_\_\_\_ SA a résilié le bail avec effet au 31 mai suivant, au motif que l'appartement était maintenu de manière persistante dans un état d'encombrement et de saleté incompatible avec l'habitation.

#### **E. 2**

X. \_\_\_\_\_ a agi en justice en vue d'obtenir l'annulation du congé. La défenderesse a intenté une action reconventionnelle tendant à l'évacuation des locaux, au besoin sous contrainte de la force publique.

Par jugement du 13 juin 2018, le Tribunal des baux du canton de Vaud a constaté la validité du congé et condamné le demandeur à l'évacuation des locaux. Il a constaté qu'en dépit d'un avertissement écrit, le demandeur persistait à laisser l'appartement dans un état de saleté extrême et à y conserver diverses machines et marchandises en quantité telle qu'il était impossible d'y loger, et qu'il en résultait un risque d'incendie accru dans un bâtiment par ailleurs affecté à l'habitation.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 20 février 2019 sur l'appel du demandeur. Elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement. La Cour a confirmé les constatations des premiers juges.

#### **E. 3**

Agissant par mémoire daté du 23 mai 2019, le demandeur requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé. A titre subsidiaire, il requiert la prolongation du contrat pour la durée de quatre ans. Il conteste l'arrêt de la Cour d'appel et reproche à cette autorité d'avoir constaté arbitrairement divers faits.

La défenderesse n'a pas été invitée à répondre au recours.

#### **E. 4**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

#### **E. 5**

Aux termes de l'art. 257f al. 1 à 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1); s'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins (al. 2). Si le maintien du bail devient insupportable

au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

En l'espèce, selon l'arrêt attaqué, le bail est valablement résilié en conséquence d'une violation persistante du devoir de diligence. Le demandeur conteste cette violation et il développe son argumentation comme suit :

J'estime être en droit de choisir librement l'environnement dans lequel je veux vivre. [Vivre] dans un appartement encombré relève de cette liberté. [Dormir] sur un matelas par terre et non pas sur un lit également, tout comme le choix de conserver ses biens personnels dans des cartons entassés jusqu'au plafond et non pas rangés dans des armoires. [...] J'habitais seul dans cet appartement et par conséquent le fait que l'espace à disposition ne permettait pas à deux personnes de se croiser ne se pose pas. [...] Le choix de laisser un passage plus ou moins étroit dans son logement relève du choix personnel de son ou de ses occupants. [...] Déterminer ou vouloir imposer une distance de croisement minimale à l'intérieur d'un logement pour qu'il soit considéré comme compatible avec une utilisation comme habitation, et en-dessous de laquelle il ne le serait plus, est une [atteinte aux garanties constitutionnelles de la liberté personnelle et du respect de la vie privée].

Le Tribunal fédéral a déjà jugé que le bailleur d'un appartement peut légitimement exiger que ce bien soit maintenu et, s'il y a lieu, rétabli dans un état apte à l'habitation normale, et que l'art. 257f al. 1 CO impose ainsi au locataire de prévenir ou, s'il a négligé de le faire de manière régulière, d'éliminer une saleté repoussante ou un encombrement démesuré (arrêt 4A\_464/2014 du 21 novembre 2014, consid. 4). De l'exposé du demandeur, il ressort que son appartement présente à l'évidence un encombrement tout à fait inusité dans un logement, tel que sa cocontractante n'est pas tenue de le tolérer. Sur ce point, l'exposé confirme les constatations de la Cour d'appel. Le demandeur ne met pas en doute qu'un incendie dans l'appartement ainsi encombré serait particulièrement difficile à maîtriser, ni que cette situation engendre un risque aggravé pour les autres habitants du bâtiment.

A lui seul et en dépit de l'opinion différente du demandeur, cet encombrement et le refus d'y remédier suffisent à justifier le congé signifié sur la base de l'art. 257f al. 1 et 3 CO. Il n'est pas nécessaire d'entrer dans la discussion proposée par ce plaideur au sujet de l'état de saleté de l'appartement, ni d'examiner si l'utilisation effective de ce logement est compatible avec l'affectation contractuellement convenue. Il est néanmoins observé que les critiques dirigées contre les constatations de fait de la juridiction cantonale ne semblent pas motivées conformément aux exigences de la jurisprudence concernant l'art. 97 al. 1 LTF (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253).

## **E. 6**

A teneur de l'art. 272a al. 1 let. b CO, la prolongation judiciaire du contrat prévue par l'art. 272 CO est exclue en cas de résiliation pour violation du devoir de diligence. Les conclusions du demandeur tendant à une prolongation sont donc d'emblée privées de fondement.

## **E. 7**

Le recours doit être rejeté, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal

fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre au recours et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.