

# **BGer 4A 28/2019 vom 27. Mai 2019**

Bundesgericht, 2019-05-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_28\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_28_2019)

FR: TF 4A 28/2019 du 27 mai 2019

IT: TF 4A 28/2019 del 27 maggio 2019

## **Regeste**

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dès le 1er juillet 2006, X.\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de trois pièces avec dépendances au premier étage d'un bâtiment d'habitation de la commune de Neuchâtel. Le contrat était conclu pour une durée indéterminée; il était résiliable pour le 1er octobre de chaque année, la première fois pour le 1er octobre 2008, avec préavis de quatre mois. Le loyer mensuel s'élevait à 900 fr., y compris un forfait pour frais accessoires. En raison d'un manque d'égards persistant à l'encontre des habitants de la maison, la bailleuse Z.\_\_\_\_\_ Sàrl a résilié le contrat le 19 juin 2017 avec effet au 30 septembre suivant.

### **E. 2**

Le 16 novembre 2017, X.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre Z.\_\_\_\_\_ Sàrl devant le Tribunal civil de l'arrondissement du Littoral neuchâtelois et du Val-de-Travers. Elle concluait principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation judiciaire du contrat. La défenderesse a conclu au rejet de l'action. Le tribunal a interrogé la demanderesse, le représentant de la défenderesse et divers témoins. Il s'est prononcé le 4 septembre 2018. Il a rejeté l'action et constaté la validité du congé. Il n'a pas accordé de prolongation du contrat. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 29 novembre 2018 sur l'appel de la demanderesse. Elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

### **E. 3**

Agissant par la voie du recours en matière civile, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé. Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours. 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). La défenderesse a adressé une protestation écrite à la demanderesse le 14 novembre 2016, avec menace de résiliation du contrat. Ce document faisait référence à une pétition qui y était jointe, signée par dix habitants du bâtiment. Les signataires reprochaient à la demanderesse de « régulièrement » appeler l'ambulance ou la police durant la nuit et de provoquer ainsi une agitation intolérable, notamment en laissant les intervenants actionner les sonnettes pour se faire ouvrir l'entrée commune et accéder à l'escalier. Sur la base de la correspondance produite et des dépositions recueillies, le Tribunal civil a constaté en fait que la demanderesse dérangeait gravement ses voisins « depuis plus de dix ans » par des bruits, notamment nocturnes, et par des déprédations dans le bâtiment, et que ces comportements s'étaient répétés en dépit de la protestation écrite. Au stade de l'appréciation juridique, le tribunal a jugé le comportement de la défenderesse suffisamment nuisible pour justifier le congé prévu par l' art. 257f al. 3 CO . En fait et en droit, la Cour d'appel confirme l'appréciation du tribunal.

#### **E. 6**

La Cour d'appel retient notamment qu'à la lecture de la protestation écrite et de son annexe, la demanderesse « ne pouvait que comprendre que [le contrat serait résilié] si elle devait encore perturber le sommeil de ses voisins, notamment par de la musique, des fêtes ou des douches nocturnes ». A l'appui du recours en matière civile, la demanderesse critique cette assertion qu'elle tient pour arbitraire parce que l'annexe, c'est-à-dire la pétition souscrite par les voisins, ne mentionnait ni musique, ni fêtes, ni douches nocturnes, et que les dérangements consécutifs aux interventions des services d'urgence, à son avis, ne sont pas déterminants dans le jugement de la Cour. Il ressort de l'arrêt attaqué que les voisins se plaignaient depuis longtemps du comportement bruyant et irrespectueux de la demanderesse, et que celle-ci le savait. Dans ce contexte, à réception de l'envoi de la défenderesse du 14 novembre 2016, la demanderesse pouvait et devait effectivement comprendre qu'au delà du libellé de la pétition, elle était sommée de mettre fin à toutes espèces de dérangements nocturnes. Ainsi, en dépit de son opinion différente, elle a reçu une protestation écrite concluante et suffisante au regard de l' art. 257f al. 3 CO , apte à lui permettre de rectifier son comportement.

#### **E. 7**

Pour le surplus, la demanderesse ne met pas sérieusement en doute que le congé litigieux soit conforme au droit. Le recours se révèle en conséquence privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. Selon l' art. 64 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire. A titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.