

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Le congé anticipé fondé sur la violation du devoir de diligence du locataire : équité et usages locatifs (arrêt 4A_253/2018), Newsletter Bail.ch décembre 2018

**Art. 257f CO ; 4 CC ;
10 lit. b RULV**

Le congé anticipé fondé sur la violation du devoir de diligence du locataire : équité et usages locatifs

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la validité du congé anticipé motivé par le dépôt de petits meubles et autres objets sur le palier de l'appartement loué, alors que le bailleur avait demandé leur évacuation.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les locataires M. et N. louent un appartement de trois pièces et demie à Pully depuis le 1^{er} mai 1999. Le contrat est de durée indéterminée et peut être résilié pour le 1^{er} avril de chaque année avec un préavis de quatre mois.

La bailleuse X., par l'intermédiaire de sa gérance, a par deux fois sommé les locataires, sous menace de résiliation du bail, d'évacuer de « nombreux objets » qu'ils entreposaient sur le palier desservant leur appartement. Une première sommation (du 30 octobre 2015) exigeait l'évacuation dans un délai d'un mois et la seconde (du 17 mars 2016) dans un délai de sept jours.

Le 8 avril 2016, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 mai suivant, au motif que les locataires ne donnaient pas suite aux sommations et persistaient à entreposer des objets sur le palier. Les locataires ont ouvert action et obtenu des juridictions cantonales que le congé soit déclaré inefficace. Les héritiers de la bailleuse – décédée en cours d'instance – recourent au Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle les conditions permettant au bailleur de résilier le bail de manière anticipée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. Le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, ce que le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité (art. 4 CC), selon les éléments concrets du cas particulier (ATF 136 III 65, consid. 2.5 ; 132 III 109, consid. 2). Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision cantonale prise en équité. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies en la matière par la doctrine et la jurisprudence, lorsqu'elle s'appuie sur des faits

qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération ou lorsqu'elle aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 142 III 336, consid. 5.3.2 ; 138 III 252, consid. 2.1 ; 136 III 278, consid. 2.2.1).

Notre haute cour poursuit en relevant que le 31 janvier 2008, les « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud » (RULV) ont été adoptées. Ce texte a reçu force obligatoire générale dans ce canton en vertu d'un arrêté du gouvernement cantonal du 4 juin 2008, approuvé par le Conseil fédéral le 25 du même mois (FF 2008 5297). Cet arrêté avait effet jusqu'au 30 juin 2014. Selon l'art. 10 lit. b RULV, il est interdit au locataire d'entreposer des objets dans les cages d'escalier, paliers, corridors et abords du bâtiment, sauf avec l'accord écrit du bailleur. Depuis le 1^{er} juillet 2014, seules les « Dispositions paritaires romandes » ont force obligatoire dans le canton de Vaud et dans d'autres parties de la Suisse romande, selon un arrêt du Conseil fédéral du 20 juin 2014 (FF 2014 5297). Celles-ci ne comprennent aucune règle correspondant à l'art. 10 RULV précité.

Il ressort de l'arrêt cantonal attaqué que les locataires ont entreposé sur le palier desservant l'appartement loué une petite armoire à deux portes, une petite table basse où divers objets sont déposés et trois bacs en plastique empilés, qui semblent servir au tri des déchets ménagers ; tous ces objets sont disposés de manière ordonnée contre la paroi et n'entravent pas le passage, qui reste aisé. Aucun autre habitant de l'immeuble ne s'est par ailleurs plaint auprès de la gérance. La cour cantonale a retenu un usage abusif d'une partie commune du bâtiment (le palier), constitutif d'une violation du devoir de diligence des locataires. Selon elle, les bailleurs pourraient réclamer en justice et obtenir que les locataires soient condamnés à évacuer le palier. Toutefois, ce manquement, quoique persistant, ne serait pas suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, qui doit donc être déclarée inefficace.

D'après le Tribunal fédéral, il n'est pas raisonnablement exigible des bailleurs d'obtenir l'évacuation du palier au moyen d'une procédure judiciaire suivie d'une procédure d'exécution forcée. Le bailleur est en droit d'exiger par sommation écrite, sous menace de congé en référence à l'art. 257f CO, que le locataire respecte son devoir de diligence et n'outrepasse pas le droit d'usage qui lui est accordé. En l'espèce, les locataires n'ont pas droit à l'usage du palier, sauf pour accéder à leur logement. Toutefois, seul un manquement suffisamment grave, même persistant, peut justifier un congé anticipé sur la base de la disposition précitée. La juridiction cantonale a rendu à cet égard une décision d'équité, que le Tribunal fédéral ne revoie qu'avec réserve ; celui-ci ne substitue pas sa propre appréciation à celle des juges cantonaux. Or la jurisprudence selon laquelle une sous-location persistante non autorisée atteint le degré de gravité suffisant (ATF 134 III 300, consid. 3.1) n'est pas à l'évidence transposable à la présence non autorisée de quelques meubles et objets sur le palier. Les limites de l'équité permettent en l'espèce de retenir – mais un jugement différent serait aussi défendable – qu'en dépit de l'obstination des locataires, la présence des meubles et objets constatés n'entraîne pas une perturbation à ce point nuisible qu'il se justifie de chasser à bref délai les locataires. L'équité permet de juger qu'un congé ordinaire aurait assuré une protection suffisante des bailleurs dans la mesure où le motif consistant dans une violation persistante du devoir de diligence ne saurait être jugé contraire aux règles de la bonne foi selon l'art. 271 al. 1 CO. Ainsi, bien qu'elle prête à discussion, l'appréciation de la cour cantonale s'inscrit dans le cadre légal.

Le Tribunal fédéral revient également sur la législation vaudoise en matière de prévention des incendies, qui contient notamment une directive « voies d'évacuation et de sauvetage » selon laquelle les escaliers, couloirs, issues et voies de circulation servant de voies d'évacuation doivent être maintenus dégagés en tout temps, utilisables en toute sécurité et ne doivent pas servir à d'autres usages. En l'espèce, l'escalier du bâtiment en cause, avec ses paliers et, parmi eux, celui desservant l'appartement litigieux, est une voie d'évacuation aux termes de la directive, si bien que le palier doit « toujours rester dégagé et utilisable en toute sécurité ». Toutefois, il n'est pas établi que la présence des meubles et objets entreposés par les locataires risque réellement et

sérieusement d'entraver ou de compromettre une évacuation en cas d'incendie. Le grief des recourants tombe donc à faux.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, le recours des bailleurs est rejeté et l'inefficacité du congé est confirmée.

III. Analyse

Le congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO suppose la réunion de cinq conditions cumulatives¹ : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire ; (2) un avertissement écrit préalable du bailleur ; (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir de diligence lié au manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation ; (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur ou les autres occupants de l'immeuble ; (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux. Si l'une de ces conditions fait défaut, le congé est inefficace, sans conversion possible en une résiliation ordinaire².

En l'espèce, la quatrième condition n'était pas remplie, le maintien du bail n'étant pas devenu insupportable pour le bailleur ou les autres habitants de l'immeuble, malgré la persistance des locataires à entreposer des petits meubles et autres objets sur leur palier. Autrement dit, il était possible d'exiger du bailleur qu'il laisse les locataires disposer de la chose louée jusqu'à l'échéance ordinaire de congé. Il en serait allé différemment si, par exemple, le bailleur avait pu craindre que d'autres locataires de l'immeuble émettent des prétentions en se prévalant des règles sur les défauts de la chose louée ; le caractère intolérable de la poursuite du contrat aurait certainement été admis³. Le juge du fait appréciant librement, dans le cadre du droit et de l'équité, si le manquement incriminé est suffisamment grave pour justifier une résiliation extraordinaire⁴, une solution inverse aurait également été validée par les juges fédéraux, qui laissent au demeurant entendre qu'ils auraient statué différemment s'ils s'étaient trouvés à la place des magistrats vaudois⁵. Par conséquent, à l'avenir, un bailleur confronté à la même situation pourrait voir son congé anticipé validé, l'équité visant à adapter la décision à la situation concrète du cas particulier⁶. Par prudence, le bailleur devrait dans un tel cas notifier un congé anticipé et, subsidiairement, une résiliation ordinaire⁷.

Si l'on revient sur la première condition, celle de la violation du devoir de diligence, le fait d'entreposer des meubles ou autres objets sur le palier n'est en principe contraire à ce devoir que si l'interdiction résulte d'une clause du bail, d'usages locatifs⁸ ou si la situation concrète gêne le passage ou, de manière générale, le bon voisinage (par exemple en raison du type d'objets entreposés ou du désordre dans lequel ceux-ci sont placés). Le canton de Vaud connaît une

¹ ATF 132 III 109, consid. 5 ; TF, 10.11.2016, 4A_347/2016, consid. 3.1.1.

² ATF 135 III 441, consid. 3.3.

³ WESSNER PIERRE, in : Bohnet/Carron/Montini (éd.), Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, art. 257f CO N 37.

⁴ ATF 136 III 65, consid. 2.5 ; 132 III 109, consid. 2 ; TF, 19.11.2014, 4A_393/2014, consid. 2.

⁵ Voir en particulier le consid. 7 : « La juridiction cantonale rend à ce sujet une décision d'équité que le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve ; il s'abstient de substituer sa propre appréciation à celle des juges cantonaux du dernier degré. » ; « Les limites de l'équité permettent en l'espèce de retenir – mais un jugement différent serait aussi défendable – (...) » ; « Ainsi, bien qu'elle prête à discussion, l'appréciation de la cour cantonale s'inscrit dans le cadre légal. ».

⁶ CR CC I-PERRIN, art. 4 CC N 17.

⁷ Sur l'admissibilité de notifier un congé subsidiaire, voir ATF 137 III 389, consid. 8.4.2, DB 2012 N 10.

⁸ Voir notamment l'art. 6 lit. b des Usages locatifs neuchâtelois : « le locataire maintient libre le passage dans les cages d'escaliers et les corridors. Les poussettes sont admises s'il n'y a pas de local adéquat », ou l'art. 36 lit. f des Usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD : « il est interdit d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet ».

réglementation particulière, en raison de l'application de l'art. 10 lit. b des Règles et usages locatifs (RULV) selon lequel « le locataire maintient libre le passage dans les cages d'escaliers, paliers, corridors et abords de l'immeuble et n'y entrepose pas des objets, sauf avec l'accord écrit du bailleur ». De manière surprenante, le Tribunal fédéral indique, au considérant 3 de l'arrêt, que « depuis le 1^{er} juillet 2014, seules les « Dispositions paritaires romandes » ont force obligatoire dans le canton de Vaud et dans d'autres parties de la Suisse romande, selon un arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014 [FF 2014 p. 5297] ; elles ne comprennent aucune règle correspondant à l'art. 10 lit. b RULV ». Or les RULV ont été déclarées de force obligatoire jusqu'au 30 juin 2020 par Arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 21 mai 2014⁹, approuvé par le Conseil fédéral par un Arrêté du 20 juin 2014¹⁰. Cela signifie que les locataires vaudois n'ont pas le droit d'entreposer des objets sur le palier à moins que le bailleur ne leur en donne l'autorisation par écrit. La solution n'aurait cependant pas été différente dans le cas présent, dans la mesure où les juridictions successives ont bel et bien retenu un manquement des locataires, mais insuffisant pour justifier le caractère insupportable du bail.

⁹ Arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 21 mai 2014 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RS/VD 221.317.1).

¹⁰ Arrêté du Conseil fédéral relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail (FF 2014 5095).