

Résumé et analyse

Violation du devoir de diligence ; nécessité d'une faute du locataire niée ; validité de la résiliation

Proposition de citation :

Art. 257f CO

Marino Montini, Résiliation pour violation du devoir de diligence : nécessité d'une faute du locataire ? (4A_263/2011), Newsletter Bail.ch novembre 2011

Résiliation pour violation du devoir de diligence : nécessité d'une faute du locataire ?

Marino Montini

I. Objet de l'arrêt

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral rappelle, à juste titre, les conditions qui président à la résiliation fondée sur l'art. 257f al. 2 et 3 CO (violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins), dont les conséquences sont pour le moins radicales.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les parties (la bailleuse, Fondation Y., et le locataire, X.) sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces dans un immeuble. Rapidement, une dizaine d'autres locataires de l'immeuble adressent à la régie chargée de gérer celui-ci une pétition, se plaignant du comportement de X., depuis son emménagement ; il lui est reproché des crises de folie au cours desquelles il donne des coups dans les murs et plafonds de son appartement, tout comme d'être à l'origine d'odeurs insupportables, de se promener souvent saoul dans le parc, de déambuler parfois en slip dans l'entrée de l'immeuble, d'avoir des comportements agressifs envers les enfants et de leur faire peur, ainsi qu'aux femmes habitant l'immeuble. La régie a adressé un courrier au locataire lui rappelant ses devoirs d'égards, tout en ajoutant qu'en cas de récidive, elle serait contrainte de résilier le bail. A peine une année plus tard, une nouvelle pétition de 12 habitants de l'immeuble faisait à nouveau état de tels comportements. Peu de temps après, la régie recevait une nouvelle correspondance émanant de deux locataires, faisant état d'un nouvel incident. La régie a alors notifié une résiliation fondée sur l'art. 257f CO, résiliation qui a été contestée par le locataire. Faute de conciliation, le Tribunal des baux et loyers a en substance constaté la validité du congé donné et a condamné le locataire à évacuer immédiatement l'appartement loué. Entrepris, ce jugement a été confirmé par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers ainsi que par Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 257f al. 2 et 3 CO. Il soutient en substance que seul un comportement fautif du locataire pourrait autoriser la résiliation anticipée du bail pour manque d'égards envers ses voisins. In casu, le comportement anormal du recourant serait dû à des troubles psychiques dont il ne serait pas responsable. Dans une telle hypothèse, la poursuite du contrat pourrait être imposée au bailleur, à tout le moins lorsque le comportement de la personne irresponsable peut être modifié par l'intervention de tiers.

La réponse du Tribunal fédéral a été en cette affaire relativement simple. L'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire ; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires

Il retient en outre que l'obligation d'adresser un avertissement écrit au locataire, pour lui permettre d'adapter son comportement, n'est pas une condition absolue ; partant, l'on ne saurait en déduire que la résiliation extraordinaire ne peut concerner qu'un locataire ayant la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à un avertissement du bailleur. Aussi et à supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne limite pas le bailleur dans la faculté de résilier le bail de façon anticipée ; une telle situation pose uniquement la question de la nécessité éventuelle d'un avertissement.

III. Analyse

Suivant les principes ici rappelés, le Tribunal fédéral ne pouvait faire autrement que de rejeter le recours et confirmer, en cela, la résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 2 et 3 CO. L'on pourrait à priori trouver bien dure et ferme la position de notre haute Cour, en particulier à l'égard des personnes privées de discernement qui, en qualité de locataires, violeraient, sans s'en rendre compte, les devoirs figurant à l'art. 257f CO. L'on se doit cependant de se rallier à la position du Tribunal fédéral qui a mis la priorité, à raison, à ce que face aux troubles d'un locataire (qui, comme en l'occurrence, faisait notamment preuve d'agressivité et semait la peur dans l'immeuble), une situation normale dans l'immeuble soit rétablie, ou autrement dit, que les intérêts des autres locataires et voisins soient ménagés à bon escient. Il appartient du reste précisément au bailleur de veiller à ces intérêts.

En fait, la position de notre haute Cour peut même paraître plus tranchée encore, lorsqu'elle ne semble même pas exiger de protestation écrite pour un locataire privé de la capacité de discernement en raison d'une maladie psychique et qui n'est pas en mesure de contrôler son comportement. Il est vrai que selon la jurisprudence de notre haute Cour, le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile¹.

Reste encore à se poser la question de savoir s'il faut tenir compte, en la matière, du soutien qu'un tel locataire peut bénéficier en raison de l'intervention d'un tiers, intervention visant à modifier le comportement litigieux. En guise de réponse, le Tribunal fédéral note à ce propos que l'on ne saurait imposer au bailleur de maintenir un bail devenu insupportable pour les autres habitants afin de permettre au locataire de suivre un traitement susceptible d'améliorer sa condition.

Il rappelle en outre que des circonstances postérieures à la résiliation ne sont en principe pas pertinentes pour juger du bien-fondé du congé ; il faut ainsi comprendre qu'une amélioration, sensible soit-elle, du comportement du locataire en cours de contestation de la résiliation (fondée sur l'art. 257f al. 3 CO), n'est pas déterminante et ne devrait ainsi pas faire obstacle au congé.

Enfin et en toutes hypothèses, l'on ne manquera pas de souligner que le bailleur, qui entend résilier le bail pour violation de l'art. 257f CO, ne doit pas trop tarder à agir en ce sens, faute de quoi son inaction est susceptible de fournir un indice que la continuation du bail n'est en fait pas insupportable².

¹ TF, 10.01.1995, 4C.267/1994, MP 1996, p. 7 ; 18.04.2011, 4A_456/2010.

² TF, 08.08.2001, 4C.118/2001, MP 2001, p. 205.