

Tribunal fédéral - 4A_253/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 novembre 2018

Diligence ; résiliation

Congé anticipé pour violation du devoir de diligence du locataire

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

Un **congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO** suppose un **manquement suffisamment grave**, même persistant, du locataire, ce que le **juge apprécie librement**, en fonction des éléments du cas d'espèce et dans le cadre du droit et de l'équité ; le **Tribunal fédéral ne revoit** une décision prise en équité **qu'avec retenue** et s'abstient de substituer sa propre appréciation à celle des juges cantonaux du dernier degré ; en l'espèce, le bailleur a résilié le contrat au motif que les locataires persistaient à entreposer quelques meubles et objets sur le palier, malgré ses protestations ; contrairement à l'avis de la cour cantonale, il n'est pas raisonnablement exigible de la partie bailleuse d'entreprendre une procédure judiciaire puis de recourir à l'exécution forcée pour obtenir enfin l'évacuation du palier ; **le bailleur est en droit d'exiger par sommation écrite, sous menace de résiliation du contrat selon l'art. 257f CO, que le locataire respecte son devoir de diligence et n'outrepasse pas le droit d'usage qui lui est conféré** ; en l'occurrence, les locataires n'ont pas droit à l'usage du palier, sinon pour accéder à leur appartement ; **les limites de l'équité permettent de retenir** – mais un jugement différent serait aussi défendable – **qu'en dépit de l'obstination des locataires, la présence de meubles et objets sur le palier n'entraîne pas une perturbation à ce point nuisible dans le bâtiment qu'il se justifie de chasser à bref délai les locataires en question** ; l'équité permet de **juger qu'un congé ordinaire**, respectant le terme et le délai de résiliation convenus, **aurait assuré une protection suffisante à la partie bailleuse** car au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le motif consistant dans une violation persistante du devoir de diligence ne saurait être jugé contraire aux règles de la bonne foi ; ainsi, bien qu'elle prête à discussion, l'appréciation de la cour cantonale s'inscrit dans le cadre légal et l'inefficacité du congé est confirmée (consid. 2 à 7).

Composition

Mmes les Juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

A.X. et

B.X.,

représentés par Me Serge Demierre,
recourants,

contre

M. et

N.,

représentés par Me Philippe Girod,
intimés.

Objet

bail à loyer; résiliation,

recours contre l'arrêt rendu le 21 mars 2018

par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du
canton de Vaud

(XC16.036659-171620, 188).

Faits :

A.

Depuis le 1er mai 1999, M. et N. prennent à bail un appartement de trois pièces et demie au deuxième étage d'un bâtiment de Pully. La durée du contrat est indéterminée; il est résiliable pour le 1er avril de chaque année avec préavis de quatre mois. Le loyer mensuel s'élève à 1'044 fr. depuis le 1er avril 2014.

Par l'intermédiaire de sa gérance, la bailleuse X. a 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, datée du 30 octobre 2015, exigeait l'évacuation dans un délai d'un mois; la deuxième, du 17 mars 2016, assignait un délai d'exécution de sept jours.

La bailleuse a résilié le contrat le 8 avril 2016 avec effet au 31 mai suivant, au motif que les locataires ne donnaient pas suite aux sommations et persistaient à entreposer des objets sur le palier.

B.

Le 17 août 2016, les locataires ont conjointement ouvert action contre la bailleuse devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. A titre principal, ils ont conclu à l'annulation du congé; à titre subsidiaire, ils ont réclamé la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de trois ans.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 25 janvier 2017; il a annulé le congé.

La défenderesse est décédée le 16 février 2017. Dans le procès, ses héritiers A.X. et B.X. lui ont succédé en qualité de défendeurs; ils ont appelé du jugement.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 21 mars 2018. Elle a rejeté l'appel et confirmé le jugement.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral de rejeter l'action.

Les demandeurs concluent au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

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

2.

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).

Le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat. Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, en considération de tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid. 2 p. 111). Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve

une décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies en la matière par la doctrine et la jurisprudence, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2 i.f. p. 345; 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279).

3.

Le 31 janvier 2008, les associations de propriétaires et de locataires concernées ont adopté conjointement les « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud » (RULV). En application des art. 7 al. 2 et 12 de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15), 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 p. 5297). **Cet arrêté avait effet jusqu'au 30 juin 2014. Selon l'art. 10 let. b RULV, il était 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 1er 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 let. b RULV.

4.

Selon son art. 1er, la loi vaudoise du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RS/VD 963.11) a notamment pour objet la protection des personnes et des biens contre le risque d'incendie. Selon l'art. 3 al. 2 de cette loi, le Conseil d'Etat peut déclarer applicables avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales, la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents, ou des organisations professionnelles.

Fondé notamment sur cette dernière disposition, le règlement cantonal concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RS/VD 963.11.2) rend applicables les directives de protection incendie adoptées par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie. Il s'agit notamment d'une directive « voies d'évacuation et de sauvetage ».

Dans sa version datée du 26 mars 2003, sous ch. 3.2, cette directive prévoyait ce qui suit :

Les escaliers, les couloirs, les issues et les voies de circulation servant de voies d'évacuation doivent être maintenus dégagés en tout temps et utilisables en toute sécurité. Ils ne doivent pas servir à d'autres usages.

Dans la version datée du 1er janvier 2017, le ch. 2.2 de la directive se lit comme suit :

Les voies d'évacuation et de sauvetage peuvent servir de voies de communication. Elles doivent toujours rester dégagées et utilisables en toute sécurité. A l'extérieur de l'unité d'utilisation, elles ne doivent pas servir à d'autres usages.

5.

La Cour d'appel constate en fait, sur le palier desservant l'appartement des demandeurs, la présence d'une petite armoire à deux portes, d'une petite table basse où divers objets sont déposés, et de trois bacs en plastique empilés, qui semblent servir au tri des déchets ménagers. Ces meubles et objets sont disposés de manière ordonnée contre la paroi. Ils n'entravent pas le passage, lequel demeure au contraire aisé. La gérance n'a reçu aucune réclamation d'autres habitants de la maison.

En droit, la Cour retient un usage abusif d'une partie commune du bâtiment, soit du palier, constitutif d'une violation du devoir de diligence des demandeurs. Elle relève que les défendeurs pourraient réclamer en justice et obtenir que les demandeurs soient condamnés à évacuer le palier.

Elle juge que le manquement ainsi imputable aux demandeurs, quoique persistant, n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, et elle confirme donc l'annulation du congé.

6.

A l'appui du recours en matière civile, les défendeurs insistent sur la directive « voies d'évacuation et de sauvetage ». Ils soutiennent que les clauses de ce texte sont impératives parce qu'édictees dans l'intérêt de la sécurité publique; que les autorités sont tenues de les appliquer rigoureusement, et qu'elles ne leur réservent aucun pouvoir d'appréciation.

L'application des règles du droit administratif, mêmes édictées dans l'intérêt de l'ordre ou de la sécurité publics, doit respecter le principe de la proportionnalité. En particulier, les mesures ordonnées doivent être proportionnées au but visé (art. 5 al. 2 et 36 al. 3 Cst.).

Il est constant que l'escalier du bâtiment en cause, avec ses paliers et, parmi eux, celui desservant l'appartement des demandeurs, est une voie d'évacuation aux termes de la directive, et que le palier doit donc « toujours rester dégagé et utilisable en toute sécurité ». En revanche, il n'est pas établi que la présence des meubles et objets entreposés par les demandeurs risque réellement et sérieusement d'entraver ou de compromettre une évacuation en cas d'incendie. Cela ne ressort en tous cas pas des constatations de la Cour d'appel, déterminantes selon l'art. 105 al. 1 LTF; cette autorité retient au contraire que le passage demeure aisé. Dans ces conditions, la directive ne peut pas recevoir la portée absolue que les défendeurs lui attribuent.

7.

Contrairement à l'opinion de la Cour d'appel, il n'est pas raisonnablement exigible des défendeurs qu'ils entreprennent une procédure judiciaire, d'abord, et recourent l'exécution forcée, ensuite, dans le but d'obtenir enfin l'évacuation du palier. Le bailleur est en droit d'exiger par sommation écrite, sous menace de résiliation du contrat selon l'art. 257f CO, que le locataire respecte son devoir de diligence et n'outrepasse pas le droit d'usage qui lui est conféré. En l'occurrence, les demandeurs n'ont pas droit à l'usage du palier, sinon pour accéder à leur appartement.

Il demeure que selon la jurisprudence ci-mentionnée, seul un manquement suffisamment grave, même persistant, peut justifier le congé prévu par l'art. 257f CO. 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. Le Tribunal fédéral a jugé qu'une sous-location persistante et non autorisée atteint manifestement le degré de gravité requis (ATF 134 III consid. 3.1 p. 304). Contrairement à l'argumentation des défendeurs, cette appréciation n'est pas à l'évidence transposable à la présence non autorisée de quelques meubles et objets sur un palier. Les limites de l'équité permettent de retenir - mais un jugement différent serait aussi défendable - qu'en dépit de l'obstination des demandeurs, la présence de meubles et objets constatée dans l'arrêt attaqué n'entraîne pas une perturbation à ce point nuisible, dans le bâtiment, qu'il se justifie de chasser à bref délai ces locataires. L'équité permet de juger qu'un congé ordinaire, respectant le terme et le délai de résiliation convenus, eût assuré une protection suffisante aux défendeurs car au regard de l'art. 271 al. 1 CO, le motif consistant dans une violation persistante du devoir de diligence ne saurait être jugé contraire aux règles de la bonne foi. Ainsi, bien qu'elle prête à discussion, l'appréciation de la Cour d'appel s'inscrit dans le cadre légal et elle résiste donc à la critique des défendeurs.

8.

Le recours en matière civile se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les défendeurs acquitteront un émolument judiciaire de 2'500 francs.

3.

Les défendeurs verseront aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens, solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 5 novembre 2018

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin