

Le bailleur d'un appartement est en droit d'exiger du locataire que le logement **soit maintenu, respectivement rétabli dans un état apte à une habitation normale** ; tel n'est pas le cas lorsque le logement présente une **saleté repoussante** ou un **encombrement démesuré** ; l'une ou l'autre de ses situations et le refus du locataire d'y remédier malgré une protestation écrite du bailleur **justifient le congé au sens de l'art. 257f al. 1 et 3 CO** (consid. 5)

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
demandeur et recourant,

contre

Z. SA,
représentée par Me Alexandre SAILLET,
défenderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 20 février 2019 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud
(XC17.036650-190130 90).

Considérant en fait et en droit :

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 bailleuse 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.

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.

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.

4.

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

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).

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.

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.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 500 francs.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 18 juin 2019

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin