

Mon locataire «dépasse les bornes»!

Vous pensez peut-être qu'il est difficile de résilier le bail d'un locataire sous tutelle présentant des troubles du comportement. Vous serez alors soulagé d'apprendre que le Tribunal fédéral vient de nous démontrer le contraire lors d'une affaire «complètement folle».

Tamara Perego

Juriste à la Chambre vaudoise immobilière

Les faits

Dans la présente affaire, un propriétaire confiant conclut un bail avec une personne représentée par son tuteur. Jusque-là, rien ne laissait présager les ennuis qui allaient suivre!

Dès l'arrivée de ce nouveau locataire, plusieurs plaintes émanent des autres occupants de l'immeuble: le nouvel occupant est en effet souvent pris de crises de folie au cours desquelles il donne des coups dans les murs et plafonds de son appartement. De plus, des odeurs insupportables se dégagent de chez lui et il lui arrive également de se promener

«Le locataire contesta la résiliation, invoquant notamment que, n'étant pas responsable de ses actes, il n'était pas fautif de son comportement.»

en état d'ébriété dans le parc et de déambuler en slip dans l'entrée de l'immeuble...! Sans parler de son comportement agressif envers les enfants et les femmes auxquels il fait assurément peur. Deux avertissements lui sont alors fait adressés par la régie, ainsi qu'au Tuteur général... en vain. Dès lors, le bail est résilié de façon prématurée pour la fin du mois



© Petro Feketa - Fotolia.com

Le comportement d'un seul locataire peut traumatiser tout un immeuble.

suivant. Le locataire conteste la résiliation, invoquant notamment que, n'étant pas responsable de ses actes, il n'est pas fautif de son comportement. Il prétend par la suite avoir tout de même changé de comportement, bien que tardivement.

En droit

L'article 257f CO stipule que si le maintien du bail est devenu insupportable pour les personnes habitant la maison parce qu'un locataire manque d'égards envers elles et ne change pas de comportement après un avertissement, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois. Contrairement à la version du locataire, le Tribunal a considéré qu'une faute du locataire n'était pas nécessaire pour faire usage de cette résiliation extraordinaire, un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires étant suffisant. Dans le cas présent, le bailleur se devait de rétablir une situation normale dans l'immeuble et veiller aux intérêts des autres locataires, en agissant de façon rapide.

Notre Cour suprême a également rappelé que le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement, pourtant prévu par la loi, si une telle mesure apparaît d'emblée inutile. Tel serait le cas, par exemple, si un locataire est privé de discernement en raison d'une maladie psychique et demeure ainsi incapable de contrôler son comportement.

En l'espèce, bien que l'absence de discernement du locataire n'ait pas été établie médicalement, la question ne se posait pas puisque deux protestations écrites du bailleur étaient restées «lettres mortes». En outre, cela importe peu que le locataire ait tout de même fini, avec le temps, par changer son comportement intolérable, les circonstances postérieures au congé n'étant pas prises en considération.

Tout est bien qui finit bien pour le bailleur et les voisins... Le locataire a été condamné à évacuer immédiatement l'appartement. Mais par ses nombreux recours, il a tout de même gagné... trois ans d'occupation supplémentaire!

Une fois la procédure entamée, armez-vous donc de patience, et, bien sûr, n'oubliez pas la formule officielle de résiliation!