

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 février 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Merkli, juges  
Greffière : Mme Spitz

\*\*\*\*\*

**Art. 257d et 257f al. 3 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 13 juin 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **N.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 13 juin 2018, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 5 décembre 2018, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail adressée par N. \_\_\_\_\_ SA à H. \_\_\_\_\_ le 22 mars 2017 pour le 31 mai 2017, selon formule officielle datée du 21 mars 2017, relative à un appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...], était valable (I), a ordonné à H. \_\_\_\_\_ d'immédiatement quitter et rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant les locaux susmentionnés (II), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux dans un délai de trente jours dès jugement exécutoire, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (IV), a arrêté l'indemnité d'office de Me Rachid Hussein, conseil de H. \_\_\_\_\_, à 5'814 fr. 15, soit 5'373 fr. 05 de défraiement, TVA comprise, et 441 fr. 10 de remboursement des débours, TVA comprise (V), a dit que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire était, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat (VI), a rendu ledit jugement sans frais judiciaires ni dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le tribunal des baux, appelé à se prononcer sur la validité du congé signifié par la bailleuse à son locataire, a considéré que le congé n'était pas entaché de nullité, que les conditions cumulatives permettant au bailleur de résilier le contrat avec effet immédiat étaient réalisées, de sorte que le congé était efficace, et que, puisqu'il n'avait pas été signifié de manière contraire à la bonne foi, il n'y avait pas lieu de l'annuler.

**B.** Par acte du 21 janvier 2019, H.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que la résiliation du 22 mars 2017 est nulle, subsidiairement à l'annulation de ladite résiliation, plus subsidiairement à la prolongation de son bail pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 mai 2021, et, encore plus subsidiairement, à ce qu'un délai de nonante jours lui soit imparti pour quitter les locaux.

L'appelant a en outre requis l'octroi de l'assistance judiciaire à la procédure d'appel et a été provisoirement dispensé, par avis du 18 février 2019, du versement de l'avance de frais, sous réserve expresse de la décision définitive sur l'assistance judiciaire.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat de bail à loyer conclu le 27 février 1986, H.\_\_\_\_\_ (ci-après : le demandeur) a pris en location un appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...]. Le contrat a commencé le 1<sup>er</sup> avril 1986 pour se terminer le 30 septembre 1986. Il se reconduit depuis lors tacitement de six mois en six mois. Le loyer mensuel net a été fixé à 400 fr., auxquels s'ajoute un acompte de charges de 85 fr. par mois.

Sous sa rubrique « objet du bail », le contrat comporte la mention « logement ».

**2.** Le 7 octobre 2005, N.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la défenderesse) est devenue propriétaire de l'immeuble en cause.

**3.** Dans le cadre de travaux de réfection des salles de bain des appartements de l'immeuble, la défenderesse a adressé le courrier suivant au demandeur en date du 20 mars 2007 (sic) :

« 1<sup>er</sup> avertissement : Immeuble [...]

Monsieur,

Par lettre nous vous avons informé de la rénovation de votre salle de bain. Vous avez donné un double de clef à notre collaborateur M. [...]. Lors ma visite de votre appartement nous avons constaté que vous n'y habitez pas. Nous vous prions de bien vouloir utiliser l'appartement conformément au contrat comme habitation et non comme dépôt.

Le contrôle électrique n'a pas pu être réalisé comme il faut, car l'électricien n'a pas pu accéder aux prises à contrôler. Vos biens remplissent les chambres complètement, tant que les radiateurs ne restent ni visibles et ni accessibles.

En cas de dégât causé (problème de chauffage etc.) par le stockage de vos biens trop nombreux nous déclinons toute responsabilité.

Nous vous prions de bien vouloir utiliser votre appartement conforme au contrat et de ranger vos biens pour libre passage à la salle de bain et à la cuisine pour toute la période de rénovation. ».

**4. a)** Le 6 septembre 2016, D.\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble en cause, a adressé un SMS au demandeur, l'informant qu'un contrôle des installations électriques serait effectué dans les prochaines semaines dans son appartement ainsi que dans trois autres appartements du même immeuble. Il expliquait que ces contrôles étaient rendus nécessaires par le fait que ceux opérés en 2007 n'avaient pas été complets.

**b)** Le 2 octobre 2016, le demandeur a adressé à Q.\_\_\_\_\_, administratrice de la défenderesse, un courrier par lequel il a en substance exposé que depuis quelques mois il n'était « pas souvent » dans son appartement car il devait prendre soin de sa mère âgée, qu'il avait accumulé « beaucoup de choses » dans l'appartement, qu'il avait commencé à les trier en vue de se débarrasser d'une partie de ses affaires et objets mais que son état de santé ne lui permettait pas de continuer à le faire, raison pour laquelle il sollicitait le report du contrôle électrique - qui devait avoir lieu à la fin de la semaine - à la première semaine du mois de novembre 2016. Il a par ailleurs assuré à la destinataire du courrier que le système électrique de son appartement ne présentait aucun danger et

que, malgré son absence, elle n'avait aucun souci à se faire en ce qui concernait l'état du logement puisqu'il venait fréquemment relever son courrier et que, lors de ses passages, il contrôlait régulièrement que tout était en ordre et n'avait constaté ni moisissure, ni infiltration d'eau ni aucun dégât de la sorte.

**5.** Le 15 novembre 2016, la défenderesse a signifié au demandeur, au moyen d'une formule officielle de notification de nouvelles prétentions, la facturation séparée du loyer net, dès le 1<sup>er</sup> avril 2017, de nouveaux frais accessoires tels que la taxe d'épuration des eaux, la taxe d'égout, la taxe relative au tri, à l'évacuation et au traitement des déchets ainsi que les frais d'entretien d'ascenseur, de nettoyage d'escaliers et d'entretien et de nettoyage de l'« environnement ». La formule officielle prévoit en outre l'augmentation des acomptes mensuels de frais accessoires de 85 fr. à 135 fr. dès cette même date.

**6.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2017, la défenderesse a une nouvelle fois écrit au demandeur pour le prier de la laisser procéder au contrôle du réseau électrique de son appartement.

**7.** Par requête du 23 décembre 2016 adressée à la Commission de conciliation du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), le demandeur a contesté les nouvelles prétentions notifiées par la défenderesse.

**8. a)** Le 24 décembre 2016, une visite de l'appartement du demandeur a été effectuée en présence de ce dernier, du concierge D. \_\_\_\_\_ et de V. \_\_\_\_\_, électricien. Les éléments suivants ressortent d'un rapport d'inspection établi à la suite de cette visite par la défenderesse :

« (...) Constat général : l'appartement est utilisé comme dépôt, l'état de saleté y est extrême.

Cuisine, salle de bain, hall d'entrée, salon, chambre sont tous pleins jusqu'au plafond, sauf les WC accessibles au chat entretemps décédé.

Sont stockés sur place : nombreuses machines à couper du papier, des machines à coudre, des machines à écrire, des imprimantes, des ordinateurs.

L'appartement renferme de nombreux cartons dont le contenu est inconnu, de même que des bidons au contenu également inconnu. Monsieur H. \_\_\_\_\_ a refusé de donner une réponse aux questions de Monsieur D. \_\_\_\_\_ en arguant que cela ne le concernait pas. L'appartement ne semble pas utilisé comme logement. La présence d'un lit ou d'un endroit pour dormir n'a pas pu être détectée. Avant le 24 décembre 2016, Monsieur H. \_\_\_\_\_ a effectué environ 10 voyages pour évacuer du matériel. Mais c'était uniquement pour créer un passage permettant d'accéder aux prises électriques qu'on exigeait de contrôler. Il n'existe aucun accès aux fenêtres. Monsieur V. \_\_\_\_\_ a constaté que les prises sont dépassées - le courant passe, mais elles ne correspondent plus aux normes actuelles. Selon Monsieur V. \_\_\_\_\_, il existe bel et bien un danger d'incendie qui risque de se propager rapidement étant donné le matériel stocké.

#### Suite

Par lettre du 27 décembre 2016, nous avons exigé que l'appartement soit mis en état d'ici à fin janvier 2017. Monsieur H. \_\_\_\_\_ n'a pas averti Monsieur D. \_\_\_\_\_ pour qu'il puisse effectuer un contrôle.

Nous estimons que Monsieur H. \_\_\_\_\_ n'habite pas cet appartement car il n'y est jamais le soir.

Monsieur D. \_\_\_\_\_ a sonné à plusieurs reprises chez lui y compris les weekends, sans le trouver. Il n'y a jamais de lumière visible. »

**b)** Lors de son interrogatoire en qualité de témoin, le concierge D. \_\_\_\_\_ a confirmé que lors de la visite, il y avait beaucoup de machines à coudre et d'autres appareils, ainsi que des cartons et des bidons, entassés dans toutes les pièces de l'appartement du demandeur. Il a précisé qu'il restait seulement un passage de 40 centimètres permettant d'accéder aux prises électriques. Il a par ailleurs ajouté qu'il n'avait pas vu de lit dans le logement visité et a encore déclaré qu'il n'avait pas eu l'impression que quelqu'un vivait dans cet appartement.

**c)** Egaleme nt entendu en qualité de témoin, V. \_\_\_\_\_ a confirmé que l'appartement était très encombré, notamment de meubles et de machines à écrire, et qu'il y avait par ailleurs énormément de cartons et de livres. Il a ajouté qu'il était difficile de circuler dans l'appartement au point qu'il n'était pas possible pour deux personnes de se croiser. Le témoin V. \_\_\_\_\_ a encore déclaré qu'il était clair pour lui que personne ne vivait dans cet appartement dans la mesure où il n'y avait pas vu de lit, qu'il y avait de la poussière et que les conditions étaient invivables.

**d)** Des photos de l'appartement loué, produites par le demandeur, qui ne sont pas datées, ne témoignent pas de la présence d'un lit.

**e)** Le témoin [...], voisin de palier du demandeur, a déclaré qu'il ignorait si celui-ci vivait dans son appartement.

**9.** Il ressort des décomptes de consommation annuelle d'électricité produits par le demandeur que la consommation pour l'appartement en cause s'est élevée à un total de 261 kWh pour la période courant du 7 mars 2012 au 12 mars 2013, de 349 kWh pour la période du 13 mars 2013 au 6 mars 2014, de 430 kWh pour la période du 7 mars 2014 au 6 mars 2015, de 287 kWh pour la période du 7 mars 2015 au 2 mars 2016, de 1 kWh pour la période du 3 mars 2016 au 13 mars 2017 et de 120 kWh pour la période du 14 mars au 31 décembre 2017.

Selon le rapport statistique suisse de l'électricité 2017 de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), la consommation d'électricité des ménages par habitant s'est élevée à 2278 kWh pour l'année 2016.

**10.** Par courrier du 26 décembre 2016, le demandeur a requis une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire.

**11.** Le 27 décembre 2016, la défenderesse a adressé au demandeur un courrier dont la teneur était notamment la suivante (sic) :

« Nous nous référons à la visite de Monsieur D. \_\_\_\_\_ dans votre appartement le 24 décembre 2016.

Tous vos affaires et objets (machines, ordinateurs etc.) – qui sont trop nombreux et stockés jusqu'au plafond – comportent un grand danger pour l'ensemble de l'immeuble. En cas d'incendie par exemple les flammes pourraient se propager très rapidement. En plus, selon votre bail l'appartement est prévu pour logement et pas comme dépôt.

Nous exigeons de dégager votre appartement dans les 20 jours au plus tard au 27 janvier 2017. Contactez s'il vous plaît Monsieur D. \_\_\_\_\_ pour un contrôle sur place. En cas votre appartement n'est pas en état d'habitation, nous allons résilier votre bail à loyer.

En espérant de pouvoir compter sur votre coopération, nous restons à votre disposition pour ultérieures informations. »

**12.** Le 16 janvier 2017, la défenderesse a refusé d'octroyer au demandeur la baisse de loyer requise par ce dernier, au motif que le loyer dont il s'acquittait se situait déjà au-dessous des loyers usuels du quartier.

**13.** Le 2 février 2017, le demandeur a saisi la commission de conciliation d'une requête complémentaire à sa requête du 23 décembre 2016, dans laquelle il réclamait que les problématiques de la baisse de loyer et de la menace de résiliation de son bail soient également traitées lors de la séance de conciliation d'ores et déjà appointée au 15 février 2017.

**14.** Le 15 février 2017, les parties ont conclu la transaction suivante par devant la commission de conciliation :

« [...]

I. Le loyer mensuel net est fixé à Fr. 550.-, acompte chauffage, eau chaude et frais accessoires par Fr. 135.- en sus, dès le 1<sup>er</sup> avril 2017, sur la base des paramètres suivants : taux d'intérêt hypothécaire : 1,75%, IPC : 97.7 (base 2010), charges arrêtées au 31.12.2015.

II. Monsieur H.\_\_\_\_\_ s'engage à éliminer les objets encombrants de son appartement d'ici au 15 mars 2017. Les parties conviennent d'organiser une rencontre au domicile du locataire le 16 mars 2017 à 16h00 afin que la bailleresse puisse procéder à un constat de l'état général de l'appartement.

[...] ».

**15.** Le 16 mars 2017, conformément à la transaction précitée, l'administratrice de la défenderesse et le demandeur ont procédé à une visite de l'appartement loué par ce dernier. Le concierge D.\_\_\_\_\_ ainsi que M.\_\_\_\_\_, responsable prévention de la police du feu de [...], étaient également présents.

**16.** Par formule officielle datée du 21 mars 2017, la défenderesse a résilié le bail de l'appartement loué par le demandeur pour le 31 mai

2017 en application de l'article 257f CO. La formule officielle était accompagnée d'un rapport de la visite du 16 mars 2017 de l'appartement du demandeur, établi par l'administratrice de la défenderesse et mentionnant notamment les éléments suivants :

« (...) Constat général : l'appartement a été débarrassé en partie depuis la visite du 24 décembre 2016, mais il reste extrêmement encombré, ne laissant pas de place pour y loger. L'état de saleté reste inchangé par rapport à la première visite. La disposition selon laquelle « Le locataire est chargé de procéder à ses frais aux nettoyages » (RULV article 9) n'a pas été respectée.

Aucun lit n'a été installé, la salle de bain est utilisée comme dépôt, l'accès à la baignoire et celui à la cuisine sont bloqués.

Nous constatons que les éléments stockés représentent une très importante charge thermique en matière de sécurité incendie, dû notamment la grande quantité de matériaux combustibles stockés sur toute la surface de l'appartement. La police du feu me signifie que les matières plastiques dégagent de la fumée toxique qui est très nocive pour les enfants.

Une lampe mal installée et branchée non conformément au secteur pourrait provoquer un incendie.

Résumé : l'état d'encombrement de l'appartement ne permet pas à quelqu'un d'y loger et représente un réel danger pour l'ensemble de l'immeuble, de ses habitants et du voisinage en cas d'incendie (15 appartements à l'entrée [...], 15 appartements à l'entrée [...] et l'école/garderie au sous-sol avec entrée [...]).

Monsieur H.\_\_\_\_\_ nous a interdit de prendre des photos. (...) ».

**17. a)** Dans un rapport du 1<sup>er</sup> juin 2017 adressé au conseil de la défenderesse, le témoin M.\_\_\_\_\_, spécialiste en prévention incendie auprès de la commune de [...], a notamment relevé les éléments suivants (sic) :

« Suite à notre entretien de ce jour concernant l'appartement de M. H.\_\_\_\_\_ situé [...] ou j'ai effectué une visite en date du 16 mars 2017 à 16h en présence de Mme Q.\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble, M. D.\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble et M. H.\_\_\_\_\_, locataire.

Lors de cette visite, j'ai pu constater que l'appartement est très encombré (cartons divers, machines divers et autres matériels). Je tiens à préciser que les machines ne sont pas sous tension.

La totalité des pièces ne sont pas habitable en l'état (cuisine - salle de bain - chambre et séjour).

Il n'y a pas la place pour mettre un lit de 90 cm x 200 cm pour y dormir.

Au vu de cette charge thermique importante pour un appartement d'habitation, le risque d'incendie n'est pas négligeable. »

**b)** Lors de son audition en qualité de témoin, M. \_\_\_\_\_ a par ailleurs précisé que le risque d'incendie dans l'appartement du demandeur n'avait rien à voir avec celui d'un appartement classique, compte tenu du nombre de choses qui y étaient entreposées. Il a expliqué que la quantité de matériaux potentiellement combustibles stockés dans l'appartement du demandeur aurait pour conséquence qu'en cas d'incendie dans l'immeuble, celui-ci se propagerait beaucoup plus rapidement. Il a enfin affirmé ne pas avoir relevé la présence d'appareils sous tension, constat dont il déduisait que cet appartement était plus utilisé comme dépôt que comme lieu de vie.

**18. a)** Le demandeur a saisi la commission de conciliation par requête du 23 avril 2017 afin de contester la résiliation de son bail notifiée le 16 mars 2017.

**b)** Lors de l'audience du 21 juin 2017 devant la commission de conciliation, cette dernière a constaté l'échec de la conciliation et a délivré une autorisation de procéder au demandeur le 22 juin 2017. Celui-ci a saisi le Tribunal des baux d'une demande datée du 23 août 2017, au pied de laquelle il a conclu à l'annulation du congé litigieux.

**c)** Dans sa réponse du 31 janvier 2018, la défenderesse a principalement conclu au rejet des conclusions prises par le demandeur et reconventionnellement à ce que la validité de la résiliation extraordinaire du 22 mars 2017 soit constatée (II), à ce que le demandeur soit condamné à évacuer les lieux, au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2018, et à les rendre libres de

tout occupant et objet lui appartenant, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (III), à ce que, faute pour le demandeur de quitter volontairement les lieux à la date prescrite, une amende de 200 fr. par jour de retard lui soit infligée (IV), à ce que, dans ce cas, l'huissier du Tribunal des baux soit chargé de procéder à l'exécution forcée de la décision sur simple requête de la défenderesse, au besoin au moyen de l'ouverture forcée (V) et à ce qu'il soit déjà ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la décision à intervenir, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux ou par la défenderesse (VI).

**d)** Dans des déterminations du 9 mars 2018, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à la constatation de la nullité de la résiliation du 22 mars 2017 (I) et au rejet des conclusions prises le 31 janvier 2018 par la défenderesse (II). Subsidiairement à sa première conclusion, il a conclu à l'annulation de la résiliation (III) et, encore plus subsidiairement, à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans, soit au 31 mai 2021 (IV).

**e)** La défenderesse a encore conclu, par déterminations du 20 mars 2018, sous suite de frais et dépens, à la confirmation des conclusions prises dans sa réponse du 31 janvier 2018 et au rejet des conclusions prises les 23 août 2017 et 9 mars 2018 par le demandeur.

**f)** Le tribunal des baux a tenu une première audience le 21 mars 2018 au cours de laquelle les témoins D.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ et [...] ont été entendus. Il a siégé une seconde fois le 13 juin 2018 et M.\_\_\_\_\_ a été entendu en qualité de témoin.

**En droit :**

**1.** L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**2.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver

spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in : JdT 2013 III 131 ss, n. 40 p. 150 et les réf. citées).

**2.3** En l'espèce, l'appelant a produit, en deuxième instance, un bordereau de pièces nouvelles qui sont irrecevables à ce stade. En effet, ces documents auraient pu et dû être produits devant les premiers juges, l'appelant n'établissant pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC soient réalisées.

**3.** Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose ainsi la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le

bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (5) (TF 4A\_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3 ; TF 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; TF 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a cependant constaté que le libellé de cette disposition légale était trop restrictif et que le congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO s'appliquait en fait dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (TF 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1 et les jurisprudences citées). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards. La résiliation anticipée présuppose une violation grave. L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail remplit cette exigence (TF 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3 et les références citées).

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que le bailleur peut, en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendre pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 ; TF 4A\_344/2016 du 21 octobre 2016 consid. 1 : locaux loués à l'usage de bureaux pour y exercer la fonction de représentant commercial transformés par le locataire en salon de massages ; TF 4A\_94/2017 du 27 juin 2017 consid. 3.1).

#### **4.**

**4.1** Les premiers juges ont considéré que l'appelant avait persisté, malgré l'avertissement de la bailleuse du 27 décembre 2016 puis la transaction conclue devant la Commission de conciliation le 15 février 2017, à utiliser à titre de dépôt l'appartement litigieux, qui était destiné à un usage d'habitation, contrevenant par là à son devoir de diligence.

**4.2** L'appelant conteste avoir utilisé son appartement autrement que comme local d'habitation. Il réfute que son appartement se trouvait dans un état d'encombrement tel qu'il ne pouvait plus permettre d'y loger. Il conteste l'état de saleté extrême qui lui est reproché. Il conteste aussi l'utilisation comme dépôt, relevant que les biens qui se trouvaient dans l'appartement lui appartenaient, admettant tout au plus que celui-ci était encombré. Il conteste par ailleurs le contenu du rapport du 24 décembre 2016, ainsi que le risque d'incendie. Il prétend que sa consommation électrique serait conforme à celle utilisée par une personne dans un local d'habitation et soutient que ses quittances d'achat à la Coop de [...] feraient la preuve de son occupation de l'appartement.

**4.3** Les dénégations et moyens soulevés ne permettent toutefois pas de remettre en cause l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges.

Les premiers juges ont relevé que le rapport de la première visite de l'appartement du 24 décembre 2016 indiquait déjà que l'appartement était utilisé comme dépôt au vu de son état de saleté extrême et des différentes machines à écrire, machines à coudre, coupe-papiers, imprimantes et ordinateurs qui y étaient stockés jusqu'au plafond dans la chambre, le salon, la cuisine et la salle de bains, alors même que l'appelant aurait effectué de nombreux trajets visant à débarrasser son appartement peu avant la visite. Le témoin V.\_\_\_\_\_, présent lors de cette visite, avait par ailleurs été catégorique quant au fait que personne ne vivait alors dans l'appartement de l'appelant, appuyant notamment cette information sur l'absence de lit, ainsi que sur les conditions de l'appartement qu'il estimait invivable au

vu de l'impossibilité pour deux personnes de s'y croiser. Le témoin D. \_\_\_\_\_ avait par ailleurs confirmé que des appareils divers étaient entassés dans toutes les pièces de l'appartement et n'avait pas relevé la présence d'un lit. Le témoin [...], cité par l'appelant, qui occupe l'appartement voisin depuis 1986, n'avait pas été en mesure d'affirmer que l'appelant occupait bel et bien l'objet du bail, ce qui renforçait le soupçon lié à une affectation non dédiée à l'habitation du logement en cause. L'état d'encombrement constaté dépassant largement la liberté de l'appelant, l'absence d'appareils sous tension et d'un lit, de même que l'impraticabilité de la cuisine et de la salle de bains discréditaient par ailleurs la thèse de l'appelant. En outre les relevés d'électricité démontraient une consommation ne dépassant pas le cinquième de la valeur normale, cette valeur étant pratiquement tombée à zéro l'année ayant précédé la notification du congé litigieux.

L'état de saleté extrême ressort tout à la fois du rapport d'inspection du 24 décembre 2016, ainsi que du témoignage V. \_\_\_\_\_, qu'il n'y a pas lieu de remettre en question, pour qui les conditions étaient invivables. Si l'état de propreté ne détermine pas en soi l'utilisation des locaux, il constitue un indice d'absence d'utilisation comme logement, en l'espèce corroboré par de nombreux autres éléments.

Lorsque l'appelant prétend qu'une utilisation comme dépôt serait exclue au motif que les nombreux appareils et objets qui s'y trouvaient lui appartiendraient, il méconnaît qu'un dépôt ne présuppose pas nécessairement que les biens qui y sont stockés constituent des marchandises appartenant à des tiers ou destinées à la vente. En l'espèce, l'encombrement important de l'appartement par des appareils et cartons, livres et objets divers, que ne nie pas l'appelant - il se contente de relever qu'il y a une différence de degrés entre « extrêmement » et « très » encombré, qui reste cependant sans pertinence - , empêchant la circulation au point qu'il n'était pas possible pour deux personnes de se croiser, est incompatible avec une utilisation comme habitation. C'est aussi en vain que l'appelant soutient que

l'encombrement de l'appartement aurait été augmenté sensiblement par le vidage d'une grande armoire pour les besoins de la visite, cette circonstance n'étant pas établie par les éléments du dossier.

L'appelant essaie de remettre en cause les constatations du rapport d'inspection du 24 décembre 2016, en pointant les prétendues contradictions entre le témoignage D.\_\_\_\_\_, selon lequel il restait un passage de 40 cm environ pour accéder aux prises électriques, et le témoignage V.\_\_\_\_\_, selon lequel il était difficile de circuler dans l'appartement et il n'était pas possible pour deux personnes de se croiser. Ces deux témoignages n'apparaissent pas contradictoires et témoignent tous deux du fait que l'encombrement relevé empêchait objectivement toute utilisation comme logement.

L'appelant remet en cause les constatations des témoins D.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ sur l'absence de lit. Il soutient qu'il avait pris l'habitude de dormir sur un matelas posé à même le sol, qu'il laissait en position verticale pendant la journée, et se prévaut de photos, dont on ignore cependant quand elles ont été prises, de sorte qu'elles n'ont pas de valeur probante. Au demeurant, les témoins n'ont pas non plus fait état de matelas contre le mur.

L'appelant remet en cause le témoignage D.\_\_\_\_\_ et le rapport \_\_\_\_\_ du 24 décembre 2016, en tant qu'il indique que « le représentant du service du feu lui avait dit que c'était dangereux et qu'il pouvait y avoir une explosion d'un moment à l'autre s'il y avait une étincelle ». Le moyen manque sa cible, ce passage du témoignage n'ayant pas été repris par le jugement. Si le témoin a surinterprété les déclarations du représentant du service du feu, comme ce dernier l'a indiqué, cela ne remet pas en cause son témoignage sur les autres points. Quoi qu'il en soit, le témoin M.\_\_\_\_\_, responsable prévention de la police du feu, a confirmé que le risque d'incendie dans l'appartement n'avait rien à voir avec celui d'un appartement classique, compte tenu de la grande quantité d'objets qui y étaient entreposés, expliquant que, vu la quantité

de matériaux potentiellement combustibles, un incendie se propagerait beaucoup plus rapidement.

L'appelant soutient encore que le fait qu'aucun appareil ne soit sous tension n'établirait pas l'absence d'utilisation de l'appartement comme logement. Si on peut admettre qu'il ne s'agit là que d'un indice, qui a permis au témoin M. \_\_\_\_\_ de déduire que l'appartement était plus utilisé comme dépôt que comme lieu de vie, il corrobore cependant tous les autres éléments concordants qui attestent de l'utilisation comme dépôt.

L'appelant soutient que sa consommation d'électricité serait conforme à celle utilisée par une personne dans un local d'habitation. Il se fonde sur des pièces nouvelles irrecevables, de sorte que sa démonstration est privée de tout fondement. La constatation des premiers juges selon laquelle cette consommation n'avait jamais dépassé le cinquième de la valeur normale peut être confirmée, étant relevé que, pour la période du 3 mars 2016 au 13 mars 2017, soit précisément l'année ayant précédé la notification du congé litigieux, cette valeur était tombée à 1 kWh, soit une consommation pratiquement nulle, corroborant ainsi l'absence d'utilisation comme logement.

Enfin, les quittances d'achat à la Coop de [...] n'établissent pas une occupation de l'appartement comme logement. La plupart des quittances produites concernent l'année 2014. Pour l'année précédant le congé, il n'y a que quinze achats au total pour des montants extrêmement modestes, parfaitement compatibles avec un passage occasionnel pour relever le courrier et effectuer des contrôles, mais qui ne corroborent en rien une occupation régulière à titre de logement.

**4.4** Il résulte de ce qui précède que l'état de fait retenu par les premiers juges doit être intégralement confirmé.

**5.**

**5.1** L'appelant remet également en cause la gravité de la violation de ses obligations contractuelles, notamment du risque d'incendie.

**5.2** Les premiers juges ont considéré qu'un usage de l'objet loué non conforme au bail concernait l'un des points essentiels du rapport contractuel et constituait une violation, qui pouvait être qualifiée de grave. L'affectation à des fins de stockage de son appartement pouvait ainsi déjà être qualifiée de violation grave du devoir de diligence.

**5.3** Cette appréciation est conforme à la jurisprudence citée ci-dessus (cf. consid. 3 *supra*). La gravité est en l'espèce d'autant plus importante que le risque d'incendie était en l'occurrence largement supérieur à celui d'un appartement occupé de manière classique dans la mesure où, en cas de sinistre, les nombreux matériaux potentiellement combustibles présents dans l'appartement étaient susceptibles de favoriser une propagation plus rapide du feu, ainsi que cela résulte du témoignage M.\_\_\_\_\_. Il importe peu à cet égard que le risque encouru ne soit pas un risque d'explosion, comme le plaide en vain l'appelant.

**5.4** Il résulte de ce qui précède que les conditions d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées et que le congé n'est ni nul, ni annulable. Une prolongation est exclue (art. 271a al. 3 let. c CO).

**6.** L'appelant conclut très subsidiairement à ce qu'un délai de nonante jours lui soit fixé pour quitter l'habitation, afin d'évacuer péniblement et progressivement ses affaires dans un point de chute qu'il aurait peut-être trouvé et « cela pas dans l'hiver glacial ».

Le délai de 30 jours est conforme au principe de la proportionnalité et à la jurisprudence en matière de délai de libération (CACI 17 janvier 2019/3 consid. 3.1 et les réf. cit. ; CACI 27 juillet 2011/175 et les réf. cit.). Il y a d'autant moins lieu de s'en écarter que le congé a

été valablement donné pour le 31 mai 2017 et que l'appelant a pu bénéficier de facto d'une prolongation de plus de vingt-deux mois et que l'échéance du délai de trente jours dès jugement exécutoire ne tombera en tout état de cause pas en période d'hiver glacial.

**7.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

L'appel étant dénué de chances de succès, la requête d'assistance judiciaire formée par l'appelant doit être rejetée (cf. art. 117 let. b CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 846 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. La requête d'assistance judiciaire de l'appelant H. \_\_\_\_\_ est rejetée.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 846 fr. (huit cent quarante-six francs), sont mis à la charge de l'appelant H.\_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 21 février 2019, est notifié en expédition complète à :

- H.\_\_\_\_\_,
- Me Alexandre Saillet (pour N.\_\_\_\_\_ SA),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :