

Tribunal fédéral - 4A_115/2019
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 17 avril 2019

**Résiliation ; expulsion ;
procédure**

Congé pour demeure dans
le paiement du loyer ;
question du paiement
anticipé des loyers

**Art. 62, 63, 81, 257d CO ;
257 CPC**



Selon l'art. 81 CO, **le débiteur peut exécuter son obligation avant l'échéance, si l'intention contraire des parties ne ressort ni des clauses ou de la nature du contrat, ni des circonstances** ; en l'espèce, le locataire a payé chaque mois, pendant près de dix ans, CHF 100.- en plus du loyer dû ; il n'a cependant pas acquitté par anticipation les loyers futurs, dans la mesure où il a payé le loyer qu'il croyait dû, ne connaissant pas la nullité de la hausse ; les bailleurs pouvaient donc de bonne foi admettre que les sommes reçues couvraient le loyer courant ; l'éventuelle créance du locataire en répétition de l'indu aurait dû être opposée en compensation pour parer à la menace de résiliation du bail (consid. 6 à 9).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Hohl et May Canellas.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représenté par Mes César Montalto et Laura Emonet,
défendeur et recourant,

contre

V.,
et
W.,
représentés par Me Isabelle Salomé Daïna,
demandeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 22 janvier 2019 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud
(JL18.036154-182004 29).

Considérant en fait et en droit :

1.

Le 23 août 2018, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, V. et W. ont ouvert action contre X. devant la Juge de paix du district de Morges. Le défendeur devait être condamné à évacuer et restituer une surface destinée aux activités artisanales qui lui était remise à bail au premier étage d'un bâtiment de la commune de..., avec une place de stationnement.

Les demandeurs se prévalaient d'une résiliation du contrat qu'ils avaient signifiée au défendeur sur la base de l'art. 257d CO concernant la demeure du locataire.

La Juge de paix s'est prononcée le 4 décembre 2018. Accueillant l'action, elle a condamné le défendeur à évacuer les biens loués et elle a autorisé l'autre partie à requérir l'évacuation forcée dès le 28 décembre 2018 à midi.

2.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 22 janvier 2019 sur l'appel du défendeur; elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur conclut à titre principal au rejet de l'action en évacuation des locaux et à titre subsidiaire à l'irrecevabilité de la requête introduite le 23 août 2018.

Une demande d'effet suspensif est jointe au recours. Cette demande a été accueillie provisoirement, à titre de mesure d'urgence.

Les demandeurs ont pris position sur la demande d'effet suspensif; ils n'ont pas été invités à répondre au recours.

4.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif.

5.

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

6.

La **procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC** est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces conditions est défailante.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

7.

Selon **l'art. 257d al. 1 et 2 CO**, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux

commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

8.

Selon les constatations de la Cour d'appel, les parties ont conclu un premier contrat de bail à loyer le 7 juillet 1997 et convenu d'un loyer mensuel de 1'000 francs. Le défendeur a acquitté un loyer mensuel de 1'100 fr. dès le mois de septembre 2006 et jusqu'à celui de juin 2016. Les parties ont conclu un nouveau contrat le 14 juillet 2016; elles ont alors ramené le loyer mensuel à 1'000 fr. dès le 1er du même mois. Le 10 avril 2018, les demandeurs ont sommé le défendeur de verser par 2'000 fr., dans les trente jours, les loyers des deux mois de mars et avril 2018. Le versement n'a pas été exécuté et les demandeurs ont résilié le contrat le 16 juin 2018 avec effet au 31 juillet suivant.

Selon la thèse du défendeur, la hausse de loyer intervenue dès le 1er septembre 2006 est nulle pour vice de forme et lui-même a en conséquence versé, à raison de 100 fr. par mois durant cent dix-huit mois consécutifs, un total de 11'800 fr. en sus du loyer effectivement dû. Ce total couvre les loyers des deux mois de mars et avril 2018 et il laisse un reliquat de 9'800 francs. Ces deux mois de loyers sont donc payés et le congé fondé sur l'art. 257d CO est injustifié.

La Cour d'appel ne se prononce pas sur la validité de la hausse de loyer. Elle retient que si le défendeur entendait acquitter les deux mois de mars et avril 2018 par compensation avec une éventuelle créance en répétition de l'indu, il devait déclarer cette compensation conformément à l'art. 124 al. 1 CO et avant l'échéance du délai de paiement qui lui était imparti en application de l'art. 257d al. 1 CO. Il est constant que cette déclaration n'est pas intervenue; selon la Cour, le congé est par conséquent valable.

9.

A teneur de l'art. 81 al. 1 CO, le débiteur peut exécuter son obligation avant l'échéance, si l'intention contraire des parties ne ressort ni des clauses ou de la nature du contrat, ni des circonstances. Le défendeur prétend avoir payé chaque mois, de septembre 2006 à juin 2016, 100 fr. en sus du loyer effectivement dû. Il est nécessaire d'examiner si dans cette hypothèse, le défendeur a ainsi acquitté par anticipation les loyers des deux mois de mars et avril 2018 qui n'étaient pas encore exigibles.

Le résultat de cet examen est de toute évidence négatif. Selon ses propres allégations, le défendeur ne payait pas 1'100 fr. par mois dans l'intention de couvrir par anticipation des loyers futurs mais seulement dans celle d'acquitter le loyer courant, qu'il croyait dû à hauteur de ce montant. Il n'a jamais déclaré acquitter des loyers futurs. La Cour d'appel n'a pas constaté que les demandeurs aient connu l'hypothétique nullité de la hausse de loyer. Ceux-ci pouvaient donc eux aussi, de bonne foi, admettre que les sommes reçues couvraient le loyer courant. Peut-être le défendeur a-t-il accumulé par tranches successives de 100 fr. une créance en répétition de l'indu, à faire valoir conformément aux art. art. 62 et 63 CO. S'il entendait opposer cette créance en compensation pour parer à la menace de la résiliation du bail, il devait déclarer cette compensation, ce qu'il n'a pas fait, dans le délai de la sommation à lui signifiée le 10 avril 2018 (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248). **Le jugement de la Cour d'appel est à cet égard exactement conforme au droit fédéral, et la situation juridique est claire aux termes de l'art. 257 al. 1 let. b CPC.**

10.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre pour avoir pris position sur la demande d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 2'000 francs.

3.

Le défendeur versera aux demandeurs, créanciers solidaires, une indemnité de 500 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 17 avril 2019

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin