Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 549/2013

Arrêt du 7novembre 2013

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les juges Klett, présidente, Kolly et Niquille.
Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure
H.X._____ et F.X._____,
représentés par Me Leonardo Delcò,
défendeurs et recourants,

contre

Z._____,
demandeur et intimé.

Objet
bail à loyer; résiliation et expulsion

recours contre l'arrêt rendu le 2 octobre 2013 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Considérant en fait et en droit:

1.
Le 14 mars 2013, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour les cas clairs, Z._____ a ouvert action contre les époux H.X._____ et F.X._____ devant le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois. Selon ses conclusions, les défendeurs devaient être condamnés à évacuer et restituer un appartement de trois pièces et demie qui leur était remis à bail à Renens, et l'exécution forcée devait être d'ores et déjà ordonnée.
Le demandeur se prévalait d'une résiliation qu'il avait signifiée aux adverses parties et fondée sur l'art. 257d CO concernant la demeure du locataire.
Le Juge de paix s'est prononcé par une ordonnance du 28 mai 2013 dont il a communiqué l'expédition complète le 14 juin suivant. Il a rejeté la demande au motif que la situation juridique n'était pas claire, cela parce que les défendeurs avaient acquitté l'arriéré de loyer et de frais accessoires huit jours seulement après l'échéance du délai comminatoire qui leur avait été fixé.
La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 2 octobre 2013 sur l'appel du demandeur. Accueillant l'appel, la Cour a réformé l'ordonnance; les défendeurs sont condamnés à évacuer l'appartement et l'exécution forcée est d'ores et déjà ordonnée; la cause est renvoyée au Juge de paix pour fixer le délai d'évacuation et, au besoin, présider à l'exécution forcée.

2.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral de confirmer l'ordonnance du Juge de paix.
Le demandeur n'a pas été invité à répondre.

3.
Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel supérieur à 1'600 fr., la valeur litigieuse minimum de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) est atteinte.
Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

4.
A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour 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'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.
Selon l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation du bail est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Les défendeurs réclament la protection de cette disposition; ils persistent à faire valoir qu'ils ont payé l'arriéré de loyer et de frais accessoires huit jours seulement après l'échéance du délai qui leur a été fixé conformément à l'art. 257d al. 1 CO.
Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts 4A 472/2008 du 26 janvier 2009, consid. 5.3.1, RtiD 2009 II 681; 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).
En l'occurrence, le montant en souffrance n'a pas été réglé très peu de temps après l'expiration du délai, mais seulement huit jours après. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'art. 271 al. 1 CO est manifestement privé de fondement, ce qui conduit au rejet du recours en matière civile. Contrairement à l'opinion du Juge de paix, la situation juridique était claire et le demandeur usait à bon droit de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC.

5.
A titre de parties qui succombent, les défendeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir pa r le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les défendeurs acquitteront un émolument judiciaire de 500 fr., solidairement entre eux.

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 7 novembre 2013

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

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin