

Lorsque, dans un contrat de bail d'habitation, un **garage est mis à disposition « à titre gratuit et à bien plaisir »**, l'on ne peut **pas en déduire automatiquement que le bailleur puisse à tout moment retirer l'usage du garage à son gré et sans réduction du loyer**. En l'occurrence, analysée sous l'angle du principe de la confiance, une telle intention ne ressort pas du contrat.

Composition

Mmes et M. les juges Kiss, présidente, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représenté par Me Michèle Meylan,
défendeur et recourant,

contre

Z.,
représentée par Me Nicolas Mattenberger,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 24 mars 2015 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits :

A.

Dès le 1er novembre 2012, Z. a pris à bail un appartement de trois pièces et demie à Veytaux, au troisième étage d'un bâtiment d'habitation. Conclu par écrit le 15 octobre précédent, le contrat mentionnait un garage au nombre des « locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir ». Le loyer mensuel était fixé à 2'500 fr., frais accessoires en sus.

Lors de l'état des lieux d'entrée établi le 1er novembre 2012, il a été convenu que le garage demeurerait occupé durant quelques mois par le bailleur et propriétaire X.

Le 9 août 2013, la gérance représentant le bailleur a communiqué à la locataire que le garage était désormais libre et qu'il lui était proposé à la location au prix de 300 fr. par mois. La locataire a réclamé l'usage du garage sur la base du bail déjà conclu, sans frais supplémentaires pour elle.

Par lettre recommandée du 17 septembre 2013, le bailleur a déclaré résilier « le garage » avec effet au 31 octobre suivant.

La locataire a saisi l'autorité de conciliation compétente afin de contester ce congé. L'essai de conciliation n'a pas abouti et l'autorité a confirmé la validité du congé par proposition de jugement

du 19 octobre 2013.

B.

La locataire s'est opposée à la proposition de jugement. Le 3 février 2014, elle a ouvert action contre le bailleur devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Outre d'autres conclusions, le tribunal était requis de prononcer que le garage était « partie intégrante » du contrat de bail à loyer et que le congé concernant ce local était nul.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action.

Après avoir recueilli divers témoignages, le tribunal s'est prononcé le 26 septembre 2014. Accueillant l'action, il a prononcé que le congé signifié le 17 septembre 2013 est nul, que le garage est partie intégrante de « l'objet » pris à bail et que le loyer initial net fixé à 2'500 fr. par mois est valable.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 24 mars 2015 sur l'appel du défendeur; elle a confirmé le jugement.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de prononcer que le garage n'est pas partie intégrante de l'objet remis à bail et que le congé du 17 septembre 2013 est valable.

La demanderesse conclut au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée 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. Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386).

La valeur locative du garage doit être appréciée par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 51 al. 2 LTF, et évaluée à 300 fr. par mois d'après la proposition que le défendeur a adressée à la demanderesse le 9 août 2013. La durée minimum déterminante selon la jurisprudence précitée a débuté le 1er novembre 2013, lendemain du jour où le congé litigieux devait prendre effet, et elle se terminera le 31 mars 2018. Il en résulte une valeur litigieuse de 15'900 fr. pour cinquante-trois mois. Le minimum de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est donc atteint.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

2.

Le recours en matière civile est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254). Le tribunal doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est

irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

3.

Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer et que ce contrat confère à la demanderesse l'usage d'un appartement. Selon l'arrêt de la Cour d'appel, cette partie peut en outre prétendre à l'usage d'un garage, ce que le défendeur conteste.

3.1. Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, le juge procède à une constatation de fait qui ne peut être contestée, en instance fédérale, que dans la mesure restreinte permise par l'art. 97 al. 1 LTF. Déterminer ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure relève en effet de la constatation des faits (ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91).

Si le juge ne parvient pas à établir la commune et réelle intention des parties, il lui incombe d'interpréter leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. Il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral examine librement. Pour résoudre cette question de droit, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté concernée et sur les circonstances dans lesquelles elle est intervenue, points qui relèvent du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

3.2. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 i.f. p. 302; 131 III 606 consid. 4.2 p. 611; 130 III 417 consid. 3.2).

3.3. Sur la base des documents produits et des témoignages recueillis, la Cour d'appel a constaté et discuté les pourparlers intervenus entre les parties, par l'intermédiaire de la gérance, et les instructions que celle-ci a reçues du défendeur au cours de ces pourparlers. A l'issue de son appréciation des preuves, **la Cour a notamment constaté que le garage a été mentionné dans une rubrique « locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir »** parce que, selon la convention des parties, la demanderesse ne devrait en recevoir l'usage qu'après un laps de quelques mois. Selon cette appréciation, **nonobstant le sens littéral du texte, les parties n'ont pas convenu que le défendeur pourrait plus tard et à tout moment retirer l'usage du garage à son gré et sans réduction du loyer.** En dépit de l'opinion contraire du défendeur, la Cour a ainsi mis en évidence un motif sérieux, pertinent au regard de la jurisprudence précitée, d'écarter le sens littéral du texte adopté par les cocontractants.

La Cour a aussi constaté que les deux parties voulaient de manière concordante, lors de la conclusion du contrat, échanger l'usage de l'appartement et du garage contre un loyer mensuel de 2'500 francs. Contrairement à l'argumentation que le défendeur développe devant le Tribunal fédéral, la Cour n'a pas discuté le contrat au regard du principe de la confiance; elle a seulement constaté en fait la commune et réelle intention des parties.

Pour le surplus, ce plaideur développe longuement sa propre discussion des documents, des

témoignages et de diverses circonstances. Il dénonce un jugement censément arbitraire mais le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points il reproche réellement à la Cour d'appel, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation absolument insoutenable des preuves administrées. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence précitée relative à l'art. 97 al. 1 LTF.

4.

En tant que le contrat porte aussi sur l'usage du garage, comme la Cour d'appel l'a retenu, le défendeur ne prétend pas avoir le droit de résilier ce contrat pour le garage seulement, et de le maintenir pour l'appartement. Ce point n'est donc pas soumis à l'examen du Tribunal fédéral.

5.

Le recours en matière civile se révèle privé de fondement, 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 et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

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

2.

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

3.

Le défendeur versera une indemnité de 2'500 fr. à la demanderesse, à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 17 décembre 2015

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin