

Tribunal fédéral - 4A_520/2013
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 17 février 2014

**Vente d'immeuble ;
stipulation pour autrui**

Acte de vente immobilière
prévoyant l'engagement
des acheteurs de maintenir
le bail à loyer des
locataires ; résiliation du
bail, dont la validité est
confirmée dans le cadre
d'une première procédure
opposant les acheteurs aux
locataires ; action des
vendeurs en vue du
maintien des locataires
dans les locaux loués

Art. 97, 98, 112 CO

L'art. 112 al. 1 CO autorise ses cocontractantes à réclamer en justice l'exécution de l'obligation contenue dans l'acte de vente de « maintenir » le bail à loyer (qui avait cours avec les locataires). **L'exécution reste possible en dépit de la résiliation** intervenue en violation de cette même obligation.

L'art. 98 al. 3 CO permet au créancier d'exiger que **ce qui a été fait en contravention de l'engagement soit supprimé.**

L'autorité d'un jugement ne produit d'effets qu'entre les parties au procès, y compris leurs éventuels successeurs universels.

Composition

Mmes et M. les juges Klett, présidente, Kolly et Kiss.

Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

X., représenté par Me Christian Fischer,
défendeur et recourant,

contre

A.,

B.,

représentées par Me Pierre Mathyer,
demanderesse et intimées.

Objet

vente d'immeuble; stipulation pour autrui

recours contre l'arrêt rendu le 16 août 2013 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.

Dès le 15 avril 2004, I. a pris à bail des locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'un bâtiment sis dans le centre de Vevey, sur la parcelle n° aaa de cette commune; il y a entrepris l'exploitation d'une imprimerie. Dès sa fondation en 2007, la société Imprimerie I. SA a repris cette entreprise et elle est devenue locataire avec I..

La durée du bail était indéterminée. Il était résiliable d'abord pour le 1er juillet 2009; à défaut de résiliation, il se prolongeait tacitement par périodes successives de cinq ans. Le délai de résiliation était fixé à une année.

B.

Par succession, A. et B. sont devenues propriétaires de la parcelle n° aaa et bailleuses des locaux de l'imprimerie. Elles ont mis l'immeuble en vente et cherché un acquéreur disposé à maintenir l'entreprise dans ses locaux.

Le 9 avril 2008, par acte authentique, elles ont convenu d'une vente à terme avec W. et X..

Les acquéreurs se sont notamment obligés à reprendre les baux à loyer existants, en « se réservant de les maintenir, les modifier ou les résilier en observant les délais légaux et conventionnels, ainsi que toutes les dispositions relatives à la protection des locataires ». Un état locatif était annexé à l'acte; l'Imprimerie I. SA y était mentionnée pour un loyer mensuel de 1'320 fr., frais accessoires en sus.

L'acte comportait une rubrique « engagements personnels » ainsi conçue:

L'acheteur fait consigner qu'il entend conserver et mettre en valeur les bâtiments se trouvant actuellement sur l'immeuble vendu.

Il s'engage dès lors à l'égard du vendeur:

- à ne pas en requérir la démolition totale;

- à maintenir le bail à loyer passé avec [l'Imprimerie I. SA pour l'exploitation de son entreprise].

Ces engagements sont pris pour une durée échéant le 1er juillet 2020.

Le 3 juillet 2008, par l'effet du contrat de vente à terme, W. et X. sont devenus copropriétaires de la parcelle n° aaa, respectivement à raison de 694/1080 et 386/1080. Ils l'ont aussitôt divisée: X. est devenu le seul propriétaire d'une parcelle conservant le n° aaa, sur laquelle se trouve le bâtiment comportant les locaux de l'imprimerie, et W. est devenue seule propriétaire d'une nouvelle parcelle n° bbb.

Les acquéreurs ont fait étudier un projet de transformation et de rénovation de leurs bâtiments. Il est apparu que l'opération envisagée par eux nécessite la démolition et la reconstruction complètes du bâtiment de la parcelle n° aaa.

C.

Le 18 novembre 2008, X. a résilié le bail de I. et de la société Imprimerie I. SA avec effet au 1er juillet 2014.

Les locataires ont ouvert action en annulation du congé devant le tribunal compétent; ils se sont notamment prévalus des clauses convenues en leur faveur dans l'acte de vente à terme du 9 avril 2008. Ils ont été déboutés de leur action, en première instance le 7 septembre 2009 puis sur recours le 6 avril 2010, au motif qu'ils ne sont pas parties à l'acte de vente et que ces clauses n'expriment qu'une stipulation pour autrui imparfaite, impropre à leur conférer la qualité pour agir. Aucune prolongation du bail ne leur est accordée et ils sont condamnés à restituer les locaux au plus tard le 1er juillet 2014.

D.

Le 31 mars 2011, A. et B. ont conjointement ouvert action contre X. devant la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud. Le défendeur devait être condamné à maintenir I. et la société Imprimerie I. SA dans leurs locaux, à conclure avec eux, aux conditions du précédent contrat, un bail

à loyer qui se terminerai le 1er juillet 2020, et à leur rembourser par 13'947 fr.55 les frais du procès terminé le 6 avril 2010.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action.

L'autorité s'est prononcée le 28 septembre 2012 par un jugement dont elle a communiqué la motivation écrite le 5 février 2013. Accueillant partiellement l'action, elle a condamné le défendeur selon les conclusions de la demande, hormis celles tendant au remboursement de frais; l'autorité a au contraire rejeté cette prétention.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 16 août 2013 sur l'appel du défendeur. Elle a modifié le jugement en ce sens que ce plaideur est condamné à offrir la conclusion d'un bail à I. et à la société Imprimerie I. SA, plutôt qu'à conclure un bail avec eux; pour le surplus, la Cour a rejeté l'appel.

E.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour d'appel en ce sens que l'action soit entièrement rejetée.

Les demanderesses concluent au rejet du recours.

Considérant en droit:

1.

La décision attaquée contraint le défendeur à se lier par un nouveau bail à loyer du 1er juillet 2014 au 1er juillet 2020. A première vue, le défendeur n'ayant pas apporté d'autres éléments d'appréciation, la valeur litigieuse correspond au loyer de cette durée à raison de 1'320 fr. par mois (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390). Le minimum légal de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) est donc atteint; les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

2.

Selon cette décision, le défendeur a contracté envers les demanderesses une obligation en faveur de I. et de la société Imprimerie I. SA en souscrivant les « engagements personnels » énoncés dans l'acte de vente du 9 avril 2008. **L'art. 112 al. 1 CO autorise ses cocontractantes à réclamer en justice l'exécution de cette obligation. Celle-ci avait pour objet de « maintenir » le bail à loyer** qui avait débuté en 2004. **L'exécution demeure possible en dépit de la résiliation intervenue en violation de cette même obligation.** Selon la Cour d'appel, l'ordre de proposer aux locataires la conclusion d'un nouveau bail est un moyen adéquat, au regard de l'art. 98 al. 1 CO, d'imposer l'exécution. Cet ordre est également conforme à l'art. 98 al. 3 CO en tant qu'il permet de remédier à la résiliation contraire à l'obligation.

En l'état de la cause, le défendeur ne met plus en doute que l'acte de vente à terme contienne une stipulation pour autrui en faveur des locataires, apte à l'obliger conformément à l'art. 112 al. 1 CO.

3.

Ce plaideur persiste en revanche à invoquer l'arrêt sur recours du 6 avril 2010 qui a définitivement reconnu la validité du congé signifié aux locataires le 18 novembre 2008. Son argumentation - qu'il fonde surtout sur la protection contre l'arbitraire, la protection de la bonne foi et la garantie d'un procès équitable conférées par les art. 9 et 30 al. 1 Cst. - méconnaît que **l'autorité d'un jugement ne produit d'effets qu'entre les parties au procès, y compris leurs éventuels successeurs universels** (ATF 125 III 8 consid. 3; Fabienne Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n° 1315 p. 247). Les demanderesses n'étaient pas parties au procès terminé le 6 avril 2010, de sorte que l'arrêt alors rendu ne leur est pas opposable. Au demeurant, la décision présentement attaquée prévoit un nouveau bail; elle ne contredit pas ledit arrêt car celui-ci se rapporte exclusivement aux effets de la résiliation du 18 novembre 2008 sur le bail de 2004.

4.

La Cour d'appel a modifié le jugement de première instance en remplaçant la condamnation à conclure un bail par une condamnation à offrir la conclusion d'un bail. Selon le défendeur, cette condamnation-ci est différente de celle demandée par ses adverses parties et elle est donc contraire à l'art. 58 al. 1 CPC d'après lequel le juge est en principe lié par les conclusions des parties.

Contrairement à son opinion, il n'existe pas de divergence significative entre les conclusions des demanderesse et le dispositif de la décision attaquée; la Cour d'appel n'a opéré qu'une précision purement rédactionnelle. Elle a formellement pris en considération qu'un jugement ne peut pas intervenir directement dans la sphère juridique de tiers, en l'occurrence des locataires, que la conclusion d'un contrat ne peut résulter que de manifestations de volonté réciproques et concordantes de toutes les personnes impliquées, et que le défendeur ne peut pas être condamné à manifester aussi la volonté de tiers. En ce sens, la décision attaquée accorde moins mais pas autre chose que ce qui était requis par les demanderesse. La modification paraît d'autant moins importante qu'en vertu de l'art. 344 al. 1 CPC, la décision tient lieu de l'offre exigée du défendeur (si nécessaire, le juge de l'exécution devra seulement communiquer la décision aux tiers locataires ou autoriser les demanderesse à le faire: cf. Franz Kellerhals, in Commentaire bernois, n° 4 ad art. 344 CPC; Gian Reto Zinsli, in commentaire bâlois, 2e éd., n° 12 ad art. 344 CPC), d'une part, et que l'acceptation de ces derniers doit être présumée conformément à l'art. 6 CO, d'autre part.

5.

Le défendeur tient la décision attaquée pour contraire aux art. 97 et 98 CO concernant les effets de l'inexécution des obligations.

Le défendeur est d'abord condamné à « maintenir » les locataires dans leurs locaux. De toute évidence, contrairement à l'exposé qu'il développe, ce libellé ne l'oblige pas à exercer une contrainte illicite et pénalement répréhensible sur les locataires pour les forcer à demeurer dans les locaux, mais seulement à leur fournir une possibilité d'y demeurer s'ils le souhaitent. Il n'en résulte pas non plus que le défendeur doive céder l'usage des locaux sans contrepartie. En réalité, cette condamnation semble dépourvue de portée indépendante par rapport à une deuxième condamnation, dans le dispositif de la même décision, qui la concrétise.

Le défendeur est en effet condamné, surtout, à proposer aux locataires la conclusion d'un bail qui se terminera le 1er juillet 2020, aux conditions du précédent contrat.

Selon les termes de l'acte de vente, le défendeur s'est obligé « à maintenir le bail à loyer » qui avait débuté en 2004. Il s'agissait essentiellement d'une obligation de ne pas faire, soit de ne pas résilier ce bail. **L'art. 98 al. 3 CO permet au créancier d'exiger que ce qui a été fait en contravention de l'engagement soit supprimé.** Proposer aux locataires un nouveau bail, aux conditions du précédent contrat, remédiera à la résiliation intervenue le 18 novembre 2008 en violation de cette obligation, car il suffira aux destinataires de cette offre de l'accepter - ou plutôt, comme on l'a vu, de ne pas la rejeter - pour s'assurer, comme si le bail initial n'avait pas été résilié, l'usage des locaux aussi au delà du 1er juillet 2014. Ainsi, la mesure ordonnée par les autorités précédentes est exactement conforme à l'art. 98 al. 3 CO.

Les points essentiels du nouveau bail étant fixés, il n'y a pas lieu d'anticiper les difficultés qui pourraient survenir sur des points secondaires; au besoin, il incombera au juge de les régler conformément à l'art. 2 al. 2 CO. Quoi qu'en pense le défendeur, la décision attaquée est valable nonobstant ces incertitudes.

6.

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 les adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 4'500 francs.

3.

Le défendeur versera une indemnité de 5'500 fr. aux demanderesses, créancières solidaires, à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 17 février 2014

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

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin