

La pandémie du Covid-19 est un **fait notoire**. Dans le cas d'espèce, elle ne permet pas d'apporter une appréciation différente au regard de l'art. 272 al. 1 et 2 CO concernant la prolongation du bail à loyer. Cette circonstance pourra – cas échéant – être prise en compte au stade de l'exécution forcée du jugement.

Composition

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

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représenté par Me Gilles-Antoine Hofstetter,
demandeur et recourant,

contre

Fondation Z.,
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich,
défenderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 4 février 2020
par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
du canton de Vaud
(XC 18.048989-191636 51)

Considérant :

Que X. exerce la profession de médecin-psychiatre dans des locaux qui lui ont été remis à bail à Lausanne par la fondation Z.;

Que cette institution lui a également remis à bail une place de stationnement pour véhicule;

Que dès 2011, des retards sont survenus dans le paiement des loyers;

Que du 14 juillet 2016 au 12 mai 2017, représentée par sa gérance, la bailleresse a adressé au locataire cinq sommations destinées à précéder une éventuelle résiliation des contrats en application de l'art. 257d CO;

Que la bailleresse a entrepris des travaux de rénovation dans le bâtiment;

Que le 29 juin 2017, le locataire a protesté en raison des nuisances causées par ces travaux et réclamé de la bailleresse « un geste en guise de reconnaissance des nuisances subies », c'est-à-dire le versement d'une indemnité;

Que la bailleresse a répondu le 17 juillet 2017 pour déplorer les nuisances subies et promettre le versement d'indemnités après la fin des travaux et le règlement des factures;

Que la bailleresse a encore adressé au locataire trois sommations concernant les loyers, le 14 août, le 14 septembre et le 13 octobre 2017;

Que par formules officielles, la bailleresse a résilié les deux contrats le 27 novembre 2017, avec effet au 31 mars 2018 pour la place de stationnement et au 1er novembre 2018 pour les locaux du cabinet médical;

Que le locataire a ouvert action contre la bailleresse;

Qu'il a conclu principalement à l'annulation des congés et subsidiairement à la prolongation judiciaire des contrats pour une durée de six ans;

Que le Tribunal des baux du canton de Vaud s'est prononcé le 27 mai 2019;

Qu'il a constaté la validité des congés;

Qu'il a accordé au demandeur une unique prolongation venant à échéance le 1er novembre 2020 pour chacun des deux contrats;

Que la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 4 février 2020 sur l'appel du demandeur;

Qu'elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement;

Que le demandeur exerce le recours en matière civile contre l'arrêt de la Cour d'appel;

Qu'il articule des conclusions correspondant à celles de sa demande en justice;

Que selon la thèse du demandeur, la défenderesse a résilié les contrats parce qu'il a protesté contre les nuisances résultant des travaux de transformation;

Qu'en raison de ce motif, il tient les congés pour annulables selon l'art. 271a al. 1 let. a CO;

Que selon les constatations de fait de la Cour d'appel, les congés ne sont pas motivés par les protestations du demandeur mais par ses **retards répétés dans le paiement des loyers**;

Que la Cour juge ce motif compatible avec les art. 271 et 271a CO relatifs à la protection du locataire contre les congés abusifs;

Que la Cour s'est référée aux principes juridiques topiques concernant la validité des congés, d'une part, et la **prolongation judiciaire des contrats**, d'autre part;

Que ces principes lui conféraient un important **pouvoir d'appréciation**;

Qu'elle a motivé ses décisions de manière détaillée et concluante sur chacun de ces objets;

Que devant le Tribunal fédéral, le demandeur reprend les éléments discutés et développe sa propre discussion;

Qu'il discute notamment les constatations de fait;

Qu'il n'avance toutefois aucune critique propre à mettre en évidence une constatation manifestement inexacte des faits, aux termes de l'art. 97 al. 1 LTF;

Que pour le surplus, l'argumentation présentée ne révèle aucune erreur ni lacune dans les critères pris en considération;

Qu'elle ne met pas davantage en évidence un résultat manifestement injuste ni une iniquité choquante;

Que l'actuelle pandémie, nouvellement invoquée par le demandeur, est certes un fait notoire;

Qu'elle n'impose cependant pas une appréciation différente au regard de l'art. 272 al. 1 et 2 CO concernant la prolongation judiciaire du bail à loyer;

Que le cas échéant, cette circonstance pourra être prise en considération au stade de l'exécution forcée du jugement;

Que le Tribunal fédéral n'a donc pas lieu d'invalidiser l'une ou l'autre des appréciations des juges d'appel;

Qu'il s'impose au contraire de rejeter le recours;

Qu'il convient de renvoyer aux motifs de l'arrêt attaqué, ainsi que l'art. 109 al. 3 LTF l'autorise;

Qu'à titre de partie qui succombe, le demandeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral;

Que l'adverse partie n'a pas été invitée à répondre au recours;

Qu'il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

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

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 22 juillet 2020

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin