

Les parties au contrat de bail peuvent choisir de **soumettre leur litige à l'arbitrage de l'autorité de conciliation** ; tel a été le cas en l'espèce de la prétention en dommages-intérêts réclamée par le locataire contre la bailleuse suite à une inondation de la cave ayant provoqué d'importants dégâts aux biens meubles s'y trouvant ; en matière d'**arbitrage interne**, le recourant peut se plaindre devant le Tribunal fédéral que la sentence est **arbitraire** ; la protection contre l'arbitraire ne permet pas à la partie recourante de contester l'appréciation des documents soumis au tribunal arbitral mais l'autorise uniquement à faire valoir que **le tribunal a ignoré certains passages du document en cause ou qu'il lui a attribué un contenu divergeant de son contenu réel** ; en l'espèce, il ne suffit pas pour le recourant de discuter l'expertise relative aux causes de l'inondation et de critiquer les conclusions que le tribunal en a tirées ; en outre, il ne ressort pas de la décision attaquée que la bailleuse soit propriétaire du bâtiment de sorte qu'une action en dommages-intérêts fondée sur les art. 58 CO et 679 ou 684 CC peut être rejetée ; de surcroît, l'irruption de l'eau dans la cave n'est pas la suite d'un acte d'utilisation ou d'exploitation de l'immeuble par le propriétaire, de sorte que l'application de l'art. 679 CC est exclue ; il ne s'agit pas non plus d'un dommage subi par le propriétaire ou l'utilisateur d'un immeuble voisin, si bien que l'art. 684 CC est également exclu ; enfin, l'inondation de caves en cas de pluies exceptionnelles est un phénomène classique qui peut survenir dans des bâtiments sans vice de construction ni défaut d'entretien et qui ne suffit pas à imposer au propriétaire une obligation de réparer le dommage (consid. 7-8).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X., représenté par Me Jacques Micheli,
demandeur et recourant,

contre

Z. A G, représentée par Me Daniel Pache,
défenderesse et intimée.

Objet

arbitrage interne

recours contre la sentence rendue le 8 novembre 2017 par un tribunal arbitral avec siège à Lausanne (LAU/015/16/0001284).

Considérant en fait et en droit :

1.

X. habite un appartement de quatre pièces et demie avec cave au rez-de-chaussée d'un bâtiment sis dans le centre de Lausanne. Sur le sol de la cave, il a déposé plusieurs cadres en chêne et trois tapis qu'il avait achetés en 2006 au prix total de 62'000 francs. A ses dires et selon une déclaration qu'il a

adressée à son assurance contre les dégâts d'eau, la cave a été inondée le 9 février 2016, jour de la tempête « Susanna » qui a causé d'importants sinistres dans toute la Suisse. L'inondation a causé la détérioration des cadres et la perte complète des tapis.

U. SA est locataire du logement occupé par X.. Le 28 novembre 2016, tous deux ont conjointement introduit une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne; ils la dirigeaient contre la bailleresse Z. AG, tenue pour responsable du dommage consécutif à l'inondation. Parmi divers chefs de conclusions, les requérants prétendaient au paiement de 64'000 fr. à titre de dommages-intérêts.

Lors de l'audience de conciliation, les parties sont convenues de soumettre cette prétention à l'arbitrage de la Commission, ce que l'art. 361 al. 4 CPC autorise; elles ont conclu une transaction sur les autres points litigieux.

2.

Ainsi composé de la Présidente et des membres de la Commission de conciliation, le tribunal arbitral a ordonné une expertise destinée à élucider la cause de l'inondation. Selon son premier rapport, l'expert tenait pour « fortement possible » que les drains et canalisations n'aient pas pu évacuer toute la quantité d'eau pluviale et que celle-ci soit remontée par la grille d'un garage adjacent à la cave, ou par le bas des murs, ou encore, peut-être, à travers le sol; « en aucun cas » le garage et la cave n'avaient pu être inondés par des fenêtres légèrement entrouvertes. L'eau avait passé du garage à la cave sous les panneaux dont la cloison séparative est construite. Plus tard, suite à un orage survenu le 31 mai 2017, l'expert a constaté que de l'eau « passe en grande quantité entre les cadres de fenêtre du garage et les murs ».

Le tribunal a tenu audience le 18 octobre 2017; il a recueilli un témoignage. Il s'est enfin prononcé par sentence du 8 novembre suivant; il a rejeté la prétention en dommages-intérêts encore élevée contre la défenderesse.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur X. requiert le Tribunal fédéral d'annuler la sentence et de renvoyer la cause au tribunal arbitral pour nouveau prononcé. Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours.

La défenderesse n'a pas été invitée à procéder.

4.

La sentence attaquée est susceptible du recours en matière civile selon l'art. 77 al. 1 let. b LTF relatif à l'arbitrage interne.

5.

Le tribunal arbitral a examiné la cause, surtout, au regard de l'art. 58 CO relatif à la responsabilité du propriétaire d'ouvrage. Selon son prononcé, le demandeur n'est pas parvenu à prouver de quelle manière de l'eau s'est introduite dans la cave, et il ne parvient donc pas non plus à mettre en évidence un éventuel défaut du bâtiment. Le demandeur a de plus commis une faute concomitante lourde en déposant sans précaution des tapis de prix sur le sol d'une simple cave; au regard de l'art. 44 al. 1 CO, cela justifie le refus de tout dédommagement.

6.

Le demandeur a pu proposer les mesures probatoires qu'il tenait pour pertinentes et il a pu discuter le résultat des preuves effectivement administrées; en conséquence, il n'est pas fondé à se plaindre de violation du droit d'être entendu en procédure contradictoire qui est garanti par l'art. 393 let. d CPC dans le domaine de l'arbitrage interne. Un tribunal arbitral est en effet tenu d'assurer à chaque partie le droit de s'exprimer sur les faits essentiels pour l'issue de la cause, de présenter son argumentation juridique, de proposer ses moyens de preuve sur des faits pertinents et de prendre

part aux séances du tribunal (ATF 142 III 284 consid. 4.1 p. 288/289). Ces exigences ont été dûment observées.

7.

Le demandeur discute l'expertise relative aux causes de l'inondation et il critique les conclusions que le tribunal arbitral en a tirées. **Le Tribunal fédéral ne saurait entrer dans le débat ainsi proposé car la protection contre l'arbitraire qui est conférée par l'art. 393 let. e CPC, dans le domaine de l'arbitrage interne, n'autorise pas la partie recourante à contester l'appréciation des documents soumis au tribunal arbitral; elle lui permet seulement de faire valoir, le cas échéant, que le tribunal a ignoré certains passages d'un document déterminé ou qu'il lui a attribué un contenu divergeant de son contenu réel, notamment en retenant par erreur qu'un fait est établi par une pièce, alors que cette pièce ne fournit aucune indication au sujet de ce fait** (arrêt 4A_599/2014 du 1er avril 2015, consid. 3.1, SJ 2015 I 415).

8.

Il ne ressort pas de la sentence attaquée que la défenderesse soit propriétaire du bâtiment où se trouve la cave; pour ce motif déjà, l'action en dommages-intérêts fondée sur les art. 58 CO, 679 CC ou 684 CC peut être rejetée sans violation manifeste du droit, aux termes de l'art. 393 let. e CPC. A cela s'ajoute que l'irruption de l'eau dans la cave n'est pas la suite d'un acte d'utilisation ou d'exploitation de l'immeuble par le propriétaire; l'art. 679 CC est donc hors de cause pour ce motif aussi (cf. Grégory Bovey, in Commentaire romand, nos 5 et 8 ad art. 679 CC). **Il n'est pas question d'un dommage subi par le propriétaire ou par l'usager d'un immeuble voisin, de sorte que l'art. 684 CC est lui aussi hors de cause** (cf. Denis Piotet, in Commentaire romand, n° 7 ad art. 784 CC). **Enfin, l'inondation de caves en cas de pluies exceptionnellement importantes est un phénomène hélas classique et bien connu, qui peut survenir aussi dans des bâtiments exempts de vice de construction ou de défaut d'entretien aux termes de l'art. 58 CO; c'est pourquoi il est courant que les possesseurs de biens de prix parent à cette menace par des précautions particulières. A elle seule, l'irruption d'eau dans une cave ne suffit pas à imposer au propriétaire une obligation de réparer le dommage.** Sous cet aspect aussi, l'appréciation juridique des arbitres est donc compatible avec l'art. 393 let. e CPC.

9.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. Selon l'art. 64 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

A titre de partie qui succombe, le demandeur doit acquitter l'émolument à percevoir par 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.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

2.

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

3.

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

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au tribunal arbitral avec siège à Lausanne.

Lausanne, le 4 avril 2018

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin