

Tribunal fédéral – 4A_276/2018

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 22 juillet 2019

Expulsion ; défaut

Non-restitution des locaux ;
rapport contractuel de fait ;
indemnité due pour
l'occupation illicite ; fixation
de l'indemnité en équité en
raison de défauts affectant
la chose

Art. 42 al. 2 CO

Au terme du bail, le locataire doit **restituer la chose louée** (art. 267 al. 1 CO) ; s'il ne le fait pas, le bailleur peut prétendre à une **indemnité pour occupation illicite des locaux**, en principe fondée sur un **rapport de fait assimilable à un bail** ; cette **indemnité est présumée être équivalente au loyer convenu** ; elle peut être **inférieure** lorsque le locataire retire une **jouissance moindre de la chose** par rapport à ce qui avait été convenu dans le contrat de bail ; tel est le cas **lorsque la chose est affectée de défauts** ; dans le cas d'espèce, le loyer convenu correspondait à l'usage de locaux pouvant accueillir 150 personnes ; cet usage ne pouvait plus être garanti par la bailleuse de sorte qu'il se justifiait d'arrêter **l'indemnité en équité, en application de l'art. 42 al. 2 CO** (consid. 3).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière : Mme Godat Zimmermann.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Joël Crettaz,
recourant,

contre

U. AG,

représentée par Me Philippe Conod,
intimée.

Objet

non-restitution des locaux à la fin du bail à loyer; indemnité due pour l'occupation,

recours contre l'arrêt rendu le 23 mars 2018 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (XG10.003858-171999-172000, 187).

Faits :

A.

Les 21/23 février 1979, la SI X. SA (qui deviendra par la suite B. AG, puis U. AG; ci-après: la bailleuse) et A. (ci-après: le locataire) ont signé un premier contrat de bail portant sur des locaux sis..., à T., comprenant un restaurant bar-dancing de 150 places selon patente, ainsi que des annexes. En parallèle, A. a signé avec le locataire précédent une convention par laquelle celui-ci vendait à celui-là, pour le prix de 500'000 fr., le fonds de commerce du dancing-cabaret-night-club, comprenant l'agencement et les installations dans les locaux commerciaux ainsi que le mobilier des annexes.

Les 23 et 29 novembre 2001, le locataire et la bailleuse ont conclu un nouveau bail portant sur les mêmes locaux. Selon le descriptif du contrat, l'objet du bail consiste notamment dans un restaurant-cabaret d'environ 272 m². Le bail prenait effet le 1^{er} novembre 2001 pour se terminer le 31 octobre 2011, avec un droit d'option jusqu'au 30 novembre 2016 en faveur du locataire, à exercer jusqu'au 31 octobre 2010. Le loyer mensuel net se montait à 10'121 fr.; il s'entendait pour des "locaux bruts, tels qu'ils [avaient] été remis lors de l'état des lieux d'entrée". Le contrat précise que les "éventuelles installations existantes sont remises au locataire sans frais" et que "le locataire assume les frais d'entretien et de remplacement des installations mises gratuitement à sa disposition par le bailleur". Par contrat du 29 octobre 2008, le locataire a sous-loué les locaux dès le 1^{er} novembre 2008 à Y. Sàrl en formation; le loyer mensuel était fixé à 13'700 fr., dont 4'000 fr. à titre de redevance pour la "location des éléments commerciaux". La sous-location prendra fin le 30 avril 2009 d'entente entre les cocontractants.

Le changement d'exploitant intervenu du fait de la sous-location a entraîné un réexamen par les autorités administratives des conditions d'octroi de la licence d'établissement. Le cabaret bénéficiait jusqu'alors d'une licence pour "night club avec restauration" valable du 1^{er} février 2007 au 31 janvier 2012, fixant la capacité d'accueil à 150 personnes. Cette licence a été remplacée par une licence délivrée le 9 mars 2009 avec effet au 1^{er} novembre 2008, limitant la capacité d'accueil à 50 personnes; cette mesure était justifiée par le fait que l'établissement ne disposait que d'une seule issue de secours selon un contrôle effectué par l'Établissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA). Le 12 mars 2009, le locataire a adressé à la gérance une copie de la nouvelle licence, en attirant son attention notamment sur le fait que la possibilité de n'accueillir que 50 personnes, personnel compris, entraînait une diminution considérable du "potentiel locatif".

Parallèlement, le conseil de l'époque du locataire s'est adressé à la gérance, le 9 février 2009, pour l'informer que les activités de cabaret devenaient de plus en plus difficiles à exercer en raison de modifications législatives et qu'un dénommé D. envisageait de reprendre le bail et de transformer le cabaret en une discothèque de luxe ou un établissement de divertissement " *afterwork* "; cet accord était toutefois lié à la remise en état par le propriétaire de la ventilation, du système électrique et des issues de secours. Le 10 mars 2009, le locataire a mis la bailleuse en demeure de procéder à ces réparations dans un délai de 30 jours, à défaut de quoi il consignerait les loyers à venir.

A l'époque, les parties étaient également en litige à propos du paiement du loyer. Par formule officielle du 30 avril 2009 notifiée le 8 mai 2009, la bailleuse a résilié le bail avec effet au 30 juin 2009 pour non-paiement du loyer de février 2009.

Le 11 mai 2009, le locataire a ouvert un compte de consignation de loyer et y versera jusqu'en juin 2011 un montant total de 250'768 fr.80, soit 25 fois la quote-part du loyer mensuel dû pour le cabaret (9'732 fr.) et une fois une partie de ce montant (7'468 fr.80).

Le cabaret n'a plus été exploité depuis le 1^{er} mai 2009.

B.

B.a. Le 20 mai 2009, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, demandant le paiement par la bailleuse d'un montant de 300'000 fr. plus intérêts, une réduction de loyer de 9'732 fr. par mois, la libération en sa faveur des loyers consignés et l'annulation pure et simple de la résiliation de bail du 30 avril 2009. Pour sa part, la bailleuse a saisi le Juge de paix de Lausanne d'une requête d'expulsion du locataire en date du 2 juillet 2009.

La Commission de conciliation a rendu une décision le 5 janvier 2010. A l'audience du Juge de paix du 6 janvier 2010, la bailleuse a retiré sa requête d'expulsion, avant de la réintroduire deux jours plus tard.

B.b. Par demande du 29 janvier 2010 adressée au Tribunal des baux du canton de Vaud, le locataire a pris les conclusions suivantes:

" I. B. AG est la débitrice de A. et lui doit paiement immédiat du montant de Fr. 300'000.-- (...) avec intérêts à 7% du 1^{er} mai 2009.

II. Depuis le 1^{er} mai 2009, le loyer payé pour l'établissement public C. (...) est réduit de Fr. 9'732.-- par mois, ceci jusqu'à rétablissement complet des conditions d'exploitation du bâtiment, à savoir réparation de l'installation électrique, de la ventilation et mise en conformité des issues de secours. Les loyers consignés sont déconsignés en faveur du locataire.

III. La notification de résiliation de bail du 30 avril 2009 est purement et simplement annulée, comme contraire aux règles de la bonne foi. "

Lors d'une audience tenue le 6 novembre 2012, le locataire modifiera ses conclusions en demandant une réduction de loyer à partir du 1^{er} novembre 2008.

La bailleresse a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la libération en sa faveur des loyers consignés.

B.c. La Présidente du Tribunal des baux a transmis la conclusion III de la demande au Juge de paix saisi de la requête d'expulsion. Dans une première ordonnance confirmée par la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois, le Juge de paix a annulé le congé au motif qu'il était abusif. Statuant le 29 octobre 2010 sur recours de la bailleresse, le Tribunal fédéral a annulé l'arrêt cantonal et renvoyé la cause à la Chambre des recours pour nouvelle décision (cause 4A_468/2010). L'affaire ayant été retournée au Juge de paix, ce dernier a prononcé l'expulsion du locataire par ordonnance du 19 mai 2011, laquelle sera confirmée sur recours par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, puis par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 27 janvier 2012 (cause 4A_641/2011). L'expulsion forcée du locataire des locaux a eu lieu le 9 mars 2012.

B.d. La procédure devant le Tribunal des baux avait été suspendue jusqu'à droit connu dans la procédure d'expulsion.

Par jugement du 26 avril 2013, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions I et II de la demande telles que modifiées le 6 novembre 2012; il a par ailleurs prononcé en faveur de la bailleresse la libération du montant consigné de 250'768 fr.80, à titre de loyer, respectivement d'indemnité pour occupation illicite pour la période du 1^{er} mai 2009 au 30 juin 2011.

Le locataire a interjeté appel. Par arrêt du 21 janvier 2015, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a confirmé le jugement du Tribunal des baux.

A. a recouru au Tribunal fédéral (cause 4A_208/2015). Il concluait à l'admission des conclusions de la demande du 29 janvier 2010 telles que modifiées à l'audience du 6 novembre 2012. Le locataire n'aurait ainsi dû à la bailleresse aucun loyer ni indemnité d'occupation dès le 1^{er} janvier 2009 et la bailleresse lui aurait dû paiement immédiat du montant de 300'000 fr. avec intérêt à 7% dès le 1^{er} mai 2009 à titre de dommages-intérêts; il demandait en outre la libération en sa faveur du montant consigné de 250'768 fr.80.

Statuant le 12 février 2016, le Tribunal fédéral a admis partiellement le recours, annulé l'arrêt du 21 janvier 2015 et renvoyé la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, le locataire pouvait légitimement attendre de la bailleresse que les locaux loués disposassent des issues de secours exigées par les normes administratives pour une capacité d'accueil de 150 personnes. Or, dès la délivrance de la licence du 9 mars 2009, il s'était avéré que l'unique sortie de secours de l'établissement ne répondait plus à ces exigences. Contrairement à ce que la cour cantonale avait admis, il fallait dès lors reconnaître que la chose louée était affectée d'un défaut, qui s'était concrétisé lors de l'octroi de la nouvelle licence. Comme l'autorité précédente ne s'était pas prononcée sur la prétention du locataire fondée sur l'art. 259d CO, il y avait lieu de lui renvoyer la cause afin qu'elle examine cette question. Le Tribunal fédéral a précisé toutefois qu'une réduction de loyer ne pouvait entrer en considération que pour la période allant du lendemain de la date à laquelle la bailleresse avait eu connaissance du défaut par le courrier du 12 mars 2009 jusqu'à la date à laquelle le bail avait pris fin, soit le 30 juin 2009; pour la période de juillet 2009 à mars 2012 (mois de l'expulsion forcée du locataire), seule une indemnité pour occupation illicite entrait en ligne de compte.

B.e. Par arrêt du 10 mai 2016, la Cour d'appel civile a annulé le jugement du 26 avril 2013 et renvoyé la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision au sens des considérants du Tribunal fédéral.

Statuant le 17 février 2017, le Tribunal des baux a rendu un jugement dont les considérants ont été communiqués le 17 octobre 2017 et dont le dispositif est le suivant:

" I. Le loyer mensuel du restaurant-cabaret, sis..., à T., dû par le demandeur A. à la défenderesse U. AG est réduit de 100% du 14 mars 2009 au 30 juin 2009.

II. En conséquence du chiffre I ci-dessus, la défenderesse doit au demandeur la somme de 15'246 fr.80 (...) en remboursement des loyers payés à tort en mains de la défenderesse pour la période allant du 14 mars au 30 avril 2009.

III. L'indemnité pour occupation des locaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus est fixée à un montant mensuel de 1'700 fr. (...) pour les mois de juillet 2009 à mars 2012.

IV. Le demandeur reste devoir à la défenderesse au titre d'indemnité pour occupation selon le chiffre III ci-dessus un montant de 38'590 fr. (...), après déduction du montant dû au demandeur par la défenderesse selon chiffre II ci-dessus et d'un paiement de la somme de 2'263 fr.20 (...) fait par le demandeur en mains de la défenderesse pour le mois de juillet 2009.

V. En conséquence du chiffre IV ci-dessus, le montant de 250'768 fr.80 (...) consigné par le demandeur sur le compte de consignation des loyers de la Banque V. n° xxx (...) est libéré immédiatement comme suit:

- le montant de 212'178 fr.80 (...) est versé en faveur du demandeur;
- le solde est versé en faveur de la défenderesse. "

Les parties ont toutes deux interjeté appel. A. entendait obtenir la suppression de toute indemnité pour occupation des locaux litigieux, alors que U. AG cherchait à ce que le montant mensuel brut dû par A. soit fixé invariablement à 11'476 fr., qu'il s'agisse du loyer jusqu'au terme du contrat de bail ou de l'indemnité pour occupation.

Par arrêt du 23 mars 2018, la Cour d'appel civile a rejeté les deux appels et confirmé le jugement du 17 février 2017.

C.

A. interjette un recours en matière civile. Il conclut à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que son appel est admis, puis à la réforme du dispositif du jugement du Tribunal des baux en ce sens qu'il ne doit aucune indemnité à la bailleuse pour l'occupation des locaux entre le 1^{er} juillet 2009 et le 31 mars 2012, que la bailleuse lui doit la somme de 2'263 fr.20 et que le montant consigné de 250'768 fr.80 soit intégralement et immédiatement libéré en sa faveur.

U. AG propose le rejet du recours.

A. a déposé des observations supplémentaires.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par le tribunal supérieur institué comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Au surplus, le recours est exercé par le locataire qui a succombé partiellement dans ses conclusions et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. a et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

2.

Après l'arrêt de renvoi, le Tribunal des baux, suivi par la Cour d'appel civile, a jugé que le défaut affectant les locaux loués - qui limitait la capacité de l'établissement à 50 personnes au lieu de 150 précédemment - rendait impossible l'exploitation selon l'affectation prévue dans le bail; il s'agissait ainsi d'un défaut grave qui justifiait d'exonérer le locataire du paiement du loyer du 14 mars au 30 juin 2009, date de la fin du bail.

Ce point n'est plus remis en cause. A ce stade, seule est encore litigieuse la question de savoir si le recourant doit verser à l'intimée une indemnité pour l'occupation des locaux entre la fin du bail et l'expulsion forcée - soit durant 33 mois - et, le cas échéant, à combien se monte cette indemnité.

2.1. Selon l'arrêt attaqué, la présomption d'équivalence entre le montant du loyer - ici plus de 11'000 fr. par mois - et l'indemnité d'occupation ne s'applique pas en l'espèce, dès lors que le locataire a apporté une contre-preuve tirée de la gravité du défaut. La cour cantonale a considéré ensuite que la bailleuse, privée pour une longue période de l'usage de la chose louée, n'avait pas à justifier de manière concrète son dommage, qu'il convenait dès lors de fixer en équité conformément à l'art. 42 al. 2 CO. Elle a jugé conforme à l'expérience de la vie - qui veut qu'un bailleur ne laissera pas des locaux vides pendant plus de sept ans, soit jusqu'à l'échéance des autres baux de l'immeuble en 2016 - et aux éléments du dossier de retenir que, selon une vraisemblance prépondérante, la bailleuse aurait reloué les locaux litigieux à la fin du bail, mais pas pour un usage de cabaret, puisqu'elle n'entendait pas effectuer les travaux de réfection nécessaires à une telle affectation. En revanche, un usage de dépôt était possible, conformément du reste à l'utilisation faite par le locataire. Pour la cour cantonale, le montant de 75 fr./m2/an - retenu par le Tribunal des baux sur la base de son expérience de l'état du marché - ne prête pas le flanc à la critique; l'indemnité fixée à 56'100 fr. (33 mois à 1'700 fr.) est dès lors confirmée.

2.2. Le recourant conteste devoir une indemnité pour occupation illicite. Il se plaint tout d'abord d'une violation de l'art. 42 al. 2 CO. A son sens, les conditions d'une fixation du dommage en équité ne sont pas remplies, car la bailleuse n'a même pas allégué, ni, a fortiori, offert de prouver qu'elle aurait reloué les locaux comme dépôt si ceux-ci avaient été restitués à la fin du bail. Invoquant les art. 8 CC et 42 al. 1 CO, le locataire fait valoir ensuite qu'il appartenait à la bailleuse de prouver son dommage, dès lors qu'il avait renversé la présomption réfragable selon laquelle, en matière d'indemnité d'occupation, le dommage équivalait au montant du loyer. Or, l'intimée n'aurait rien allégué, ni cherché à prouver concernant le dommage qu'elle aurait subi durant la période en cause. En dernier lieu, la cour cantonale aurait apprécié les faits et les preuves de manière arbitraire en retenant sous l'angle de la vraisemblance prépondérante que la bailleuse aurait, durant la période litigieuse, reloué les locaux comme dépôt en cas de restitution fin juin 2009. A ce propos, le recourant met notamment en avant deux éléments prétendument pertinents, qui devraient compléter l'état de fait retenu par la cour cantonale: selon le témoignage du gérant de l'immeuble, l'intimée envisageait dès 2008 une intervention simultanée et globale sur l'immeuble entier; dans un courriel du 2 septembre 2008, la gérance faisait état de la volonté de la propriétaire de procéder à un assainissement total de l'immeuble en 2013, si bien qu'elle acceptait de libérer de suite le recourant de ses obligations contractuelles.

3.

3.1. Le locataire qui reste dans les locaux loués après la fin du bail contrevient à son obligation contractuelle de restitution (cf. art. 267 al. 1 CO). **Sur la base d'un rapport de fait assimilable au bail, le bailleur peut alors prétendre à une indemnité pour occupation des locaux équivalant en principe au loyer convenu. L'idée est qu'il serait inéquitable que le bailleur contraint contre son gré de laisser l'usage de la chose au locataire après la fin du bail soit plus mal placé qu'il ne l'était pendant le bail;** le bailleur n'aura dès lors pas à prouver un dommage, soit qu'il aurait pu relouer le bien

immédiatement pour un loyer identique (ATF 63 II 368 consid. 3 p. 372; 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441; 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261; arrêt 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1; cf. également arrêts 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2; 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4; 4A_208/2015 précité consid. 4.2; 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525). Cette jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir **un dommage supplémentaire** (arrêt 4A_524/2018 précité consid. 4.1) **et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé** (arrêt 4A_17/2017 précité consid. 4.1.2; arrêt 4A_96/2015 précité consid. 3.4; arrêt 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3; arrêt 4A_456/2012 précité consid. 2.1). Il n'est pas non plus exclu que **l'indemnité pour occupation soit inférieure au loyer convenu si le locataire retire des locaux non libérés une jouissance moindre que celle qui avait été convenue et qui justifiait le loyer prévu** (arrêt 4A_96/2015 précité consid. 3.4); tel pourra être le cas, selon les circonstances (cf. arrêt 4A_208/2015 précité consid. 4.2), si la chose louée est affectée de défauts (LCHAT/RUBLI, in Le bail à loyer, 2019, note de pied 154 p. 1054).

Le recours à la notion de rapport contractuel de fait ne se justifie pas dans toutes les situations d'absence de contrat valide (ATF 119 II 437 consid. 3b/bb p. 441; arrêt 4A_524/2018 précité consid. 4.1). **Ainsi, lorsque le bailleur est en demeure de reprendre la chose louée et la laisse délibérément à disposition du locataire, c'est en vertu des règles sur l'enrichissement illégitime que le preneur devra une compensation financière pour l'avoir utilisée après l'extinction du bail** (ATF 119 II 437 consid. 3b/cc p. 442; arrêt 4A_524/2018 précité consid. 4.1).

Pour le bail à ferme, le Tribunal fédéral a précisé que **la fixation forfaitaire de l'indemnité en cas de non-restitution ne se justifie** que lorsque, après la fin du contrat, **le fermier use de la chose de la même manière que pendant le bail**. Si l'utilisation qui demeure est **réduite**, par exemple lorsque la non-restitution ne concerne qu'une partie de l'objet affermé, **il appartient au bailleur de prouver le dommage qu'il subit en raison de la violation par le fermier de son obligation de restitution** (ATF 131 III 257 consid. 2.3 p. 262 s.); dans le cas envisagé, concernant un bail à ferme d'entreprise, une fixation du dommage en équité sur la base de l'art. 42 al. 2 CO aurait pu entrer en ligne de compte si, au lieu de se borner à réclamer le montant du fermage, le bailleur avait allégué et chiffré son dommage lié au refus du fermier de lui restituer les listes de clientèle, qui constituaient la part immatérielle des biens affermés (même arrêt consid. 4.2 p. 267 s.).

3.2. En l'espèce, l'état de fait a été complété à la suite de l'arrêt de renvoi. Il est ainsi établi que la bailleuse avait envisagé dès 2008 une rénovation simultanée et globale de l'immeuble et **que si elle avait pu disposer des locaux litigieux en 2009, elle n'y aurait à l'époque pas réalisé de gros travaux de rénovation, comprenant en particulier la confection d'une deuxième sortie de secours**. Il a été constaté par ailleurs que les autres locaux de l'immeuble étaient loués en 2009 et que les baux en rapport venaient à échéance en 2016. Après les premières études des architectes mandatés dès 2010, le projet de rénovation, puis de destruction/édification d'un nouvel immeuble avait été mis en attente en raison de l'occupation par le recourant et de la durée des autres baux de l'immeuble. Enfin, le locataire n'a plus exploité le cabaret à partir du 1er mai 2009 et a simplement laissé ses meubles et ses installations dans les locaux litigieux.

C'est le lieu de préciser que les éléments que le recourant voudrait voir figurer dans l'état de fait ont déjà été pris en compte ou sont dénués de pertinence; ainsi, l'éventuelle volonté de l'intimée exprimée en 2008 de libérer le recourant de ses obligations contractuelles ne permet pas de conclure que, de 2009 à 2013, la bailleuse aurait accepté de céder gratuitement l'usage des locaux litigieux.

3.3. A la fin du bail le 30 juin 2009, le recourant a continué d'occuper les locaux, contre la volonté de la bailleuse qui a immédiatement engagé la procédure d'expulsion; il y est resté 33 mois, sans exploiter d'établissement public, mais en y laissant meubles et installations. **La bailleuse n'a allégué, ni a fortiori prouvé aucun dommage lié au retard pris dans les travaux de rénovation envisagés en raison de la violation par le locataire de son obligation de restitution**. La seule question est donc de déterminer la compensation financière due par le recourant pour la période où il n'était plus au

bénéfice d'un bail. C'est le lieu de préciser qu'aucun élément de l'arrêt attaqué ne laisse supposer que l'intimée entendait laisser gratuitement l'usage des locaux en cause pendant presque trois ans.

Il n'est plus contesté que l'indemnité due pour cette occupation ne pouvait pas être fixée à hauteur du loyer convenu, dès lors que ce dernier correspondait à un usage - l'exploitation d'un établissement public de 150 places - qui ne pouvait plus être garanti par la bailleuse. Dans un cas de ce genre, la solution consistant à arrêter l'indemnité en équité, en appliquant l'art. 42 al. 2 CO, n'est pas critiquable. Que la privation des locaux contre la volonté de la bailleuse soit propre à causer un dommage à celle-ci n'est guère contestable. A ce propos, le locataire a certes prouvé que la bailleuse n'aurait pas pu, sans réaliser les travaux de sécurité, obtenir le loyer convenu en contrepartie de la mise à disposition des locaux comme café-restaurant. Mais il n'a pas démontré que, pendant la période litigieuse, lesdits locaux étaient inutilisables et, partant, n'étaient pas susceptibles de produire un rendement. **D'ailleurs, ces locaux ont été utilisés, puisque le locataire y a laissé ses meubles et ses installations.** De plus, il est établi qu'à l'époque de la fin du bail en 2009, les baux portant sur les autres locaux de l'immeuble couraient encore pendant sept ans, de sorte que la possibilité de louer les locaux litigieux pendant la période en cause n'était nullement exclue.

Pour déterminer équitablement le montant de l'indemnité, les premiers juges, suivis par la cour cantonale, ont pris en considération un usage comme dépôt, ce qui correspondait à l'utilisation faite par le recourant pendant presque trois ans; fondés sur leur expérience, ils ont retenu une fourchette de prix pour les dépôts au centre-ville oscillant entre 75 et 150 fr. le m² et admis le montant le plus bas. Cette appréciation, qui aboutit à une indemnité pour occupation de 1'700 fr. par mois, n'est pas critiquée en tant que telle par le recourant et ne consacre aucune violation de l'art. 42 al. 2 CO.

3.4. Sur le vu de ce qui précède, force est de conclure qu'aucun des griefs soulevés par le recourant en rapport avec l'indemnité pour occupation n'est fondé. Il s'ensuit le rejet du recours.

4.

Le recourant, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 22 juillet 2019

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

La Présidente : Kiss

La Greffière : Godat Zimmermann