

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 42 al. 2 et 259d CO

Statuant sur les appels interjetés par **K.**_____, à [...], demandeur, et **Y.**_____, à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 15 février 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 15 février 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 17 octobre 2017, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel du restaurant-cabaret, sis [...], dû par le demandeur K._____ à la défenderesse Y._____ était réduit de 100 % du 14 mars 2009 au 30 juin 2009 (I), qu'en conséquence la défenderesse devait 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), a dit que l'indemnité pour occupation des locaux mentionnés sous chiffre I était fixée à un montant mensuel de 1'700 fr. pour les mois de juillet 2009 à mars 2012 (III), a dit que le demandeur restait devoir à la défenderesse au titre d'indemnité pour occupation selon le chiffre II un montant de 38'590 fr., après déduction du montant dû au demandeur par la défenderesse selon chiffre II 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 (IV), qu'en conséquence du chiffre IV, le montant de 250'768 fr. 80 consigné par le demandeur sur le compte de consignation de loyers de la [...] (ci-après : [...]) n° [...]1, agence [...] était libéré immédiatement, le montant de 212'178 fr. 80 étant versé au demandeur et le solde à la défenderesse (VI), et a compensés les dépens (VII).

En droit, les premiers juges, statuant sur une demande en paiement et ensuite de l'arrêt de renvoi de la Cour de céans du 10 mai 2016, ont considéré que le loyer dû par le demandeur à la défenderesse pour la location du restaurant-cabaret sis [...], devait être réduit à zéro dès le 14 mars 2009 et jusqu'à la fin du contrat de bail au vu de la décision administrative du 9 mars 2008 diminuant la présence autorisée dans l'établissement de 150 à 50 personnes et entachant ainsi le bail d'un grave défaut. Une indemnité pour occupation illicite des locaux devait être versée par le demandeur à la défenderesse depuis le lendemain de la fin du contrat de bail, soit depuis le 1^{er} juillet 2009. La quotité de cette indemnité devait être arrêtée au montant qu'aurait pu percevoir le bailleur

s'il avait loué les locaux litigieux à titre de local de dépôt, puisque sans travaux répondant aux nouvelles exigences de la protection anti-incendie, les locaux litigieux n'auraient pas pu être reloués avec la même affectation.

B. aa) Par appel du 17 novembre 2017, K._____ a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres III à V du dispositif du jugement du 15 février 2017 en ce sens qu'il ne doive aucune indemnité à Y._____ pour occupation des locaux litigieux (III), qu'Y._____ doive lui payer la somme de 2'263 fr. 20, correspondant au paiement fait par lui en mains de celle-ci pour le mois de juillet 2009 (IV), et que le montant de 250'768 fr. 80 consigné par lui auprès de la [...] soit intégralement et immédiatement libéré en sa faveur (V). Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

ab) Par réponse du 29 janvier 2018, Y._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

ba) Par appel du 17 novembre 2017, Y._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement en ce sens que les chiffres I à VIII de son dispositif soient remplacés par les chiffres nouveaux suivants : K._____ doit immédiat paiement à Y._____ (sic) (I) ; le loyer mensuel du restaurant-cabaret, sis [...], à [...], dû par K._____ à Y._____ est de 10'941 fr. net, auquel s'ajoutent un acompte de chauffage de 505 fr. par mois et un forfait mensuel d'eau chaude de 30 fr. (II) ; en conséquence du chiffre I, K._____ est reconnu le débiteur d'Y._____ d'un montant total de 22'592 fr., après déduction des loyers payés en mains d'Y._____ pour la période allant du 14 mars 2009 au 30 avril 2009 (III) ; l'indemnité pour occupation des locaux, mentionnés sous chiffre I ci-dessus, est fixée à un montant mensuel de 3'677 fr. pour les mois de juillet 2009 à mars 2012 (IV) ; K._____ doit à Y._____ au titre d'indemnité pour occupation illicite selon le chiffre III ci-dessus un montant de 378'708 fr., dont à déduire un paiement de la somme de 2'263

fr. 20 fait par K._____ en mains d'Y._____ pour le mois de juillet 2009 (V) ; en conséquence du chiffre IV ci-dessus, le montant de 250'768 fr. 80 consigné par K._____ auprès de la [...] est entièrement libéré en faveur d'Y._____ (VI) ; les frais judiciaires et dépens de première instance sont entièrement mis à la charge de K._____ (VII). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

bb) Par écriture datée du 17 novembre 2017, mais postée le 20 novembre 2017, Y._____ a sollicité une rectification des conclusions prises à l'appui de son écriture d'appel, soit que le dispositif du jugement entrepris soit entièrement réformé en ce sens que le loyer mensuel du restaurant-cabaret sis [...], dû par K._____ à Y._____ est de 10'941 fr. net, auquel s'ajoutent un acompte de chauffage de 505 fr. par mois et un forfait mensuel d'eau chaude de 30 fr. (I), qu'en conséquence du chiffre I, K._____ soit reconnu le débiteur d'Y._____ d'un montant total de 22'952 fr., après déduction des loyers payés en mains d'Y._____ pour la période allant du 14 mars 2009 au 30 avril 2009 (II), que l'indemnité pour occupation illicite des locaux, mentionnés sous chiffre I ci-dessus, soit fixée à un montant mensuel de 11'476 fr. pour les mois de juillet 2009 à mars 2012 (III), que K._____ doive à Y._____ au titre d'indemnité pour occupation illicite selon le chiffre III ci-dessus un montant de 378'708 fr., dont à déduire un paiement de la somme de 2'263 fr. 20 fait par K._____ en mains d'Y._____ pour le mois de juillet 2009 (IV), qu'en conséquence du chiffre IV ci-dessus, le montant de 250'768 fr. 80 consigné par l'intimé K._____ auprès de la [...] soit entièrement libéré en sa faveur (V), que les frais judiciaires et dépens de première instance soient entièrement mis à charge de K._____ (VI). Subsidiairement, Y._____ a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

bc) Par réponse du 26 janvier 2018, K._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat des 21 et 23 février 1979, [...] (qui deviendra par la suite [...], laquelle a été reprise par Y._____) a remis à bail à K._____ des locaux commerciaux à l'usage d'un établissement public/restaurant bar-dancing, comprenant un restaurant bar-dancing de 150 places selon patente, sis [...]. L'établissement a été exploité sous l'enseigne « [...]».

Le loyer mensuel net prévu par les parties était de 6'370 fr., plus un acompte de chauffage de 350 fr. et un forfait d'eau chaude de 20 fr., soit un total de 6'740 francs.

Depuis le 1^{er} novembre 2008, le loyer mensuel s'est élevé à 11'476 fr., soit 10'941 fr. de loyer net, plus 505 fr. d'acompte de chauffage et 30 fr. de forfait d'eau chaude.

2. Le témoin [...], directeur de l'établissement exploité à la [...], de 1991 à 2008, a indiqué que le cabaret, ouvert de 17 heures à 5 heures, était assez réputé et fréquenté. Il y avait environ 25 à 30 employés en permanence et, au niveau clientèle, entre 70 et 80 couverts, 100 au maximum.

Le chiffre d'affaires total de la société [...], qui englobait plusieurs activités et établissements, est passé de 4'272'283 fr. 15 en 2004 à 1'453'045 fr. 32 en 2008 et les pertes de 13'562 fr. 54 en 2005 à 307'717 fr. 38 en 2008. Selon le témoin précité, la conjoncture et, notamment, la suppression dès 2007 dans le canton de Vaud de la délivrance de permis de séjour L aux danseuses de cabaret provenant de pays hors de l'Union européenne ont entraîné la diminution du chiffre d'affaires de l'établissement litigieux.

3. Par contrat du 29 octobre 2008, K._____ a sous-loué dès le 1^{er} novembre 2008 à la société [...] en formation, représentée par [...], la surface de 272 m² au premier étage.

Ce contrat a pris fin le 30 avril 2009 d'entente entre les cocontractants, le loyer ayant été payé jusqu'à mi-janvier 2009.

4. a) Par courrier du 19 janvier 2009, l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ci-après : ECA) a informé [...] que la police cantonale du commerce, faisant suite à une modification de la législation en vigueur, avait entrepris une vérification de la capacité des établissements de nuit, notamment au regard de la prévention contre les incendies.

b) Par courrier du 9 février 2009, le conseil de l'époque de K._____ s'est adressé à la gérance [...] (ci-après : la gérance) pour l'informer que les activités de cabaret devenaient de plus en plus difficiles à exercer en raison des modifications législatives et que la société [...] envisageait de remettre son fonds de commerce à un tiers. Selon K._____, cet accord était toutefois conditionné à la remise en état par Y._____ de la ventilation, du système électrique et des issues de secours.

c) La licence pour « night-club avec restauration » fixant la capacité d'accueil à 150 personnes, valable du 1^{er} février 2007 au 31 janvier 2012, 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, y compris le personnel, compte tenu du fait que, selon un contrôle effectué par l'ECA, les locaux ne disposaient que d'une seule sortie de secours.

Selon [...], avec cette capacité d'accueil diminuée, il aurait fallu diviser le nombre d'employés par 4 et le nombre de clients par 2, ce qui était inimaginable.

d) Le 10 mars 2009, K._____ a mis Y._____ en demeure de procéder aux réparations précitées dans un délai de trente jours, à défaut de quoi il consignerait les loyers.

Le 12 mars 2009, K. _____ a adressé une copie de la licence précitée à la gérance en attirant son attention, d'une part, sur le fait que l'insuffisance d'issues de secours ne permettait d'accueillir que 50 personnes, personnel compris, soit 37 clients, ce qui entraînait une diminution très considérable du potentiel locatif, et, d'autre part, sur le fait que la ventilation devait impérativement être mise en état pour que la licence puisse être poursuivie au-delà du 31 juillet 2009.

Le 11 mai 2009, K. _____ a ouvert un compte de consignation de loyers auprès de la [...] et y a versé jusqu'au mois de juin 2011 une somme totale de 250'768 fr. 80. Ce montant comprend la quote-part des loyers dus pour le cabaret pour les mois de mai et juin 2009, soit 19'464 fr. (9'732 fr. x 2), ainsi qu'un montant de 7'468 fr. 80 pour le mois de juillet 2009 - le solde de 2'263 fr. 20 ayant été réglé à l'Office des poursuites -, puis un montant de 223'836 fr. ayant trait à une période de vingt-trois mois, soit du 1^{er} août 2009 au 30 juin 2011.

5. Y. _____ a résilié le bail pour défaut de paiement du loyer le 30 avril 2009 pour le 30 juin 2009.

Le cabaret n'a plus été exploité depuis le 1^{er} mai 2009. Toutefois, K. _____ n'a pas restitué les locaux à Y. _____ et a maintenu son matériel et ses installations en place.

6. a) Y. _____ a saisi le Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : le juge de paix) d'une requête en expulsion du locataire le 2 juillet 2009.

b) Par demande du 29 janvier 2010 adressée au Tribunal des baux, K. _____ a conclu à ce qu'Y. _____ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 300'000 fr., avec intérêts à 7 % l'an dès le 1^{er} mai 2009 (I), à ce que depuis le 1^{er} mai 2009, le loyer payé pour l'établissement public la [...] soit réduit de 9'732 fr. 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 étant déconsignés en faveur du locataire (II), et à ce que la notification de résiliation de bail du 30 avril 2009 soit purement et simplement annulée (III).

Le 5 février 2010, Y._____ a déposé une réponse dans laquelle elle a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la libération des loyers consignés en sa faveur.

c) Ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral du 8 mars 2012, l'expulsion forcée de K._____ des locaux loués a eu lieu le 9 mars 2012.

d) A l'audience du 5 juin 2012, seules demeuraient litigieuses les conclusions I et II de la requête du 29 janvier 2010 de K._____ et la conclusion reconventionnelle formulée par Y._____ dans sa réponse du 5 février 2010.

Une nouvelle audience a été tenue le 6 novembre 2012, au cours de laquelle K._____ a modifié la conclusion II de sa requête en ce sens que la réduction de loyer soit accordée dès le 1^{er} novembre 2008.

L'audience de jugement a eu lieu le 26 mars 2013. A cette occasion, K._____ a notamment déposé un mémoire dans lequel il réclamait un dédommagement de 300'000 fr., le remboursement des loyers payés pour le restaurant de janvier à avril 2009 et la libération en sa faveur des loyers consignés de mai 2009 à juin 2011, subsidiairement le remboursement des 2/3 des loyers payés et la libération des 2/3 des loyers consignés, enfin le remboursement de la garantie de loyer de 20'000 fr. déposée en 1979.

e) Par jugement du 26 avril 2013, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions I et II de la demande, telles que modifiées à l'audience du 6 novembre 2012, et a prononcé en faveur d'Y._____ 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.

K._____ a interjeté un appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. Par arrêt du 21 janvier 2015, la Cour d'appel a confirmé le jugement attaqué.

Statuant le 12 février 2016 sur le recours interjeté par K._____, le Tribunal fédéral l'a partiellement admis, a annulé l'arrêt cantonal et a renvoyé la cause à la Cour d'appel civile pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

f) Par arrêt du 10 mai 2016, la Cour de céans a retenu que le Tribunal fédéral lui avait renvoyé la cause afin que soient examinées les questions de la réduction de loyer durant la période déterminée par le Tribunal fédéral et de l'indemnité pour occupation illicite pour les mois qui ont suivi. Elle a en conséquence annulé le jugement rendu le 26 avril 2013 par le Tribunal des baux et a renvoyé à son tour la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral.

7. a) Le 30 novembre 2016, K._____ a adressé au Tribunal des baux un mémoire au pied duquel il a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il ne soit pas reconnu le débiteur d'Y._____ d'un quelconque loyer, respectivement d'une quelconque indemnité d'occupation pour la période du 12 mars 2009 au 9 mars 2012 (I), à ce qu'en conséquence, Y._____ soit tenue de lui restituer le loyer payé entre le 12 mars 2009 et le 30 avril 2009, soit 15'571 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2009 (II), et à ce que le montant de 250'768 fr. 80 consigné auprès de la [...] soit libéré en sa faveur jusqu'à due concurrence (III).

Par courrier du même jour, Y._____ s'est déterminée sans prendre de nouvelles conclusions.

b) Lors de l'audience du 19 janvier 2017, K._____ a notamment renoncé à la mise en œuvre d'une expertise au sujet de la viabilité de l'exploitation de la [...] avec une capacité réduite de 150 à 50 personnes durant la période de mars 2009 à mars 2012. Le conseil d'Y._____ a expliqué que la bailleuse avait fait faire des analyses de l'état de l'immeuble en 2008, puis avait mandaté en 2010 un bureau d'architectes en vue de sa rénovation. Après les premières études, le projet avait été mis en attente compte tenu de l'occupation par K._____ et de la durée des contrats de location portant sur les autres locaux de l'immeuble qui ne se termineraient qu'en 2016. Les derniers locataires étaient partis en septembre 2016.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formés en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., les appels sont recevables. Toutefois, l'écriture envoyée le 20 novembre 2017 est tardive et partant irrecevable.

1.2 Les conclusions doivent être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (ATF 123 IV 125

consid. 1 ; ATF 105 II 149 consid. 2a ; TF 4A 375/2012 du 20 novembre 2012 consid. 1.2, non publié aux ATF 139 III 24 ; TF 5A_527/2016 du 16 novembre 2016 consid. 3.3.1, RSPC 2017 p. 74 ; TF 5A_369/2016 du 27 janvier 2017 consid. 5.4). Si le sens des conclusions ou des déclarations des parties demeure douteux, il incombe au juge de faire usage de son devoir d'interpellation : en effet, le tribunal doit interpellier les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donner l'occasion de les clarifier et de les compléter (art. 56 CPC ; TF 4A_66/2016 du 22 août 2016 consid. 4.1.2 ; TF 5A 564/2016 du 15 mai 2017 consid. 4.2).

En l'espèce, il y a lieu de constater que les conclusions IV et V de l'appel de Y._____ (ci-après : l'appelante ou l'intimée bailleresse) sont contradictoires, en ce sens que la fixation d'une indemnité d'occupation de 3'677 fr. par mois ne conduit pas à une conclusion condamnatoire de 378'708 fr., mais de 121'341 fr. (33 mois x 3'677 fr.), la conclusion condamnatoire de 378'708 fr. correspondant à une indemnité de 11'476 fr. par mois. Il résulte clairement de la motivation de l'appel que l'appelante bailleresse entendait faire constater que l'indemnité pour occupation illicite devait être fixée au montant mensuel de 11'476 fr. et que le montant figurant au chiffre IV des conclusions constitue une erreur de plume. En présence de conclusions contradictoires, il y aurait eu lieu à interpellation, mais celle-ci serait inutile, l'appelante bailleresse ayant spontanément indiqué, dans son écriture envoyée le 20 novembre 2017, qu'elle concluait bien au versement d'une indemnité pour occupation illicite de 11'476 fr. par mois.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base

des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

3.

3.1

3.1.1 Dans un premier moyen, l'appelante bailleuse fait valoir que K._____ (ci-après : l'intimé ou l'appelant locataire) serait responsable du défaut, dès lors que ce serait le changement d'exploitant, intervenu du fait de la sous-location illicite de l'établissement, qui aurait amené les autorités administratives à réexaminer les conditions d'octroi de la licence d'exploitation et à limiter la capacité d'accueil à 50 personnes avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2008, alors que la licence d'exploitation antérieure était valable jusqu'au 31 janvier 2012. L'appelante bailleuse reproche à l'intimé locataire de ne pas avoir recouru contre la décision administrative limitant la capacité. Il prétend que celui-ci aurait obtenu à tout le moins l'effet suspensif, voire une prolongation de l'autorisation jusqu'au 31 janvier 2012 au bénéfice de la situation juridique antérieure, puisqu'il n'y avait plus de sous-location.

3.1.2 De son côté, l'intimé locataire soutient que l'on ne saurait lui reprocher d'avoir provoqué fautivement le défaut de la chose louée, puisque la capacité d'accueil de l'établissement aurait été réexaminée ensuite d'un changement législatif et d'un contrôle effectué par un expert en prévention des incendies. Il affirme qu'un recours contre la décision administrative aurait été inutile puisque les directives émises en matière de prévention contre les incendies ne laisseraient aucune marge de manœuvre à l'autorité compétente. Il fait également valoir que l'appelante bailleuse n'aurait pas non plus recouru contre la décision administrative et qu'elle ne saurait lui reprocher de ne pas avoir contesté une décision tendant à protéger son personnel et ses clients.

3.2 En vertu de l'art. 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle

du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci.

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités du cas concret, parmi lesquelles figurent notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5^e éd., 2016, n° 1749 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO). Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (Aubert, *Droit du bail*, *Commentaire pratique [CPra-Bail]*, 2^e éd., 2017, n. 21 ad art. 259d CO). Pour mesurer la moins-value, il faut partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la moins-value causée par le défaut. Par exemple, lorsque l'ascenseur tombe quelque temps en panne, on ne devra tenir compte ni de l'âge du locataire du cinquième étage ni de la fréquence à laquelle il prenait l'ascenseur (toujours, parfois ou jamais) (Burkhalter/Martinez-Favre, *Le droit suisse du bail à loyer*, *Commentaire SVIT*, 2011, n. 19 ad art. 259d CO ; CACI 13 août 2013/417). Le but de la réduction de loyer est de rétablir l'équilibre des prestations contractuelles entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; ATF 126 III 388 consid. 11c).

En principe, la mesure de la réduction de loyer se détermine selon la méthode dite relative ou proportionnelle : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Le calcul proportionnel ne se révélant pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4A 208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.1).

Lorsque le défaut est grave - c'est-à-dire lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée, selon la convention des parties ou l'usage habituel - et bien que la loi ne le précise pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du

paiement de tout loyer (suppression de loyer). Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel est notamment le cas lorsque l'utilisation de l'objet loué ou de ses parties essentielles est totalement impossible durant une certaine durée (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 257 ; Aubert, *op. cit.*, n. 40 ad art. 258 CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n. 52 ad art. 258 CO). Constitue ainsi un défaut grave l'interdiction administrative d'utiliser les locaux loués conformément au but du contrat (Aubert, *op. cit.*, n. 40 ad art. 258 CO), l'absence de chauffage ou un incendie rendant la maison inhabitable ou encore l'absence de porte permettant d'isoler le cabinet de consultation médicale de la salle d'attente, rendant les locaux impropres à leur utilisation dans la mesure où il est exclu qu'un médecin puisse donner une consultation à un patient au vu et au su des personnes attendant dans la salle d'attente (exemples donnés par Aubert, *op. cit.*, n. 67 ad art. 259d CO).

L'élimination du défaut ne doit pas incomber au locataire : il ne doit ainsi s'agir ni d'un menu défaut, ni d'un défaut imputable au locataire ou à l'un de ses auxiliaires (Aubert, *op. cit.*, n. 7 ad art. 259d CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *op. cit.*, n. 5 ad art. 259d CO).

3.3 Le Tribunal fédéral a jugé que l'intimé locataire pouvait légitimement attendre de l'appelante bailleuse que les locaux loués disposent des issues de secours exigées par les normes administratives pour une capacité d'accueil de 150 personnes. Dès la délivrance de la licence du 9 mars 2009, réduisant la capacité d'accueil de 150 à 50 personnes, il s'est avéré que l'unique sortie de secours de l'établissement ne répondait plus aux exigences administratives, de sorte qu'il fallait reconnaître que la chose louée était affectée d'un défaut, qui s'était concrétisé lors de l'octroi de la nouvelle licence (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.2). Considérant que la cour cantonale, qui avait nié tout défaut, ne s'était pas prononcée sur la prétention du locataire fondée sur l'art. 259d CO, le Tribunal fédéral lui a renvoyé la cause afin d'examiner cette question et déterminer la mesure de la réduction du loyer. Il a par ailleurs retenu qu'une réduction de loyer pouvait entrer en

considération pour la période du 12 mars 2009 au 30 juin 2009, date de fin du bail (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.1). Statuant sur renvoi de la Cour de céans, les premiers juges ont considéré que la limitation de la présence simultanée dans l'établissement de 150 à 50 personnes avait rendu impossible l'exploitation selon l'affectation prévue dans le bail, à savoir un cabaret de grande taille proposant régulièrement des spectacles, et qu'il s'agissait d'un défaut grave qui justifiait d'exonérer le locataire du paiement du loyer. Ils ont considéré que le fait que l'établissement était moins rentable durant les dernières années ou encore le fait que l'intimé n'ait plus exploité les locaux depuis le 1^{er} mai 2009 ne constituaient que des circonstances subjectives dont le juge n'avait pas à tenir compte pour fixer la réduction de loyer.

3.4 En l'espèce, l'argumentation de l'appelante bailleresse (cf. *supra* consid. 3.1.1) méconnaît que, comme l'a tranché définitivement le Tribunal fédéral, le défaut réside dans l'absence des issues de secours exigées par les normes administratives pour une capacité d'accueil de 150 personnes, défaut qui lui est imputable. Le fait que les autorités administratives aient réexaminé les conditions de la licence au moment du changement d'exploitant est sans pertinence, dès lors qu'un tel réexamen aurait pu intervenir à tout moment, indépendamment d'un changement d'exploitant. Il résulte d'ailleurs de la lettre de l'ECA du 19 janvier 2009 que l'examen de la capacité est intervenu du fait que la police du commerce, faisant suite à une modification de la législation en vigueur, a entrepris « une vérification de la capacité des établissements de nuit, notamment au regard de la prévention des incendies ». Il en ressort que l'examen de la capacité est intervenu ensuite d'une modification législative et n'a pas touché que l'établissement de l'appelante bailleresse. Quant au fait que l'intimé locataire n'ait pas recouru contre la décision du 9 mars 2009, l'appelante bailleresse n'explique pas quels motifs l'intimé locataire aurait pu faire valoir contre la décision de limitation de la capacité et l'on n'en discerne pas. S'agissant d'une question de sécurité, l'appelante bailleresse ne rend pas vraisemblable que l'effet suspensif aurait été accordé à un recours. Enfin, le réexamen étant lié à un changement législatif, l'intimé locataire n'aurait pas pu se prévaloir,

indépendamment de la fin de la sous-location, de l'autorisation qui lui avait été conférée initialement pour la période du 1^{er} février 2007 au 31 janvier 2012.

4.

4.1

4.1.1 L'appelante bailleuse conteste ensuite que le défaut justifie une suppression totale de loyer et fait valoir que les locaux étaient en tout état de cause utilisables dès lors que l'exploitant était au bénéfice d'une licence d'exploitation lui permettant d'accueillir 50 personnes. Elle soutient à titre subsidiaire que, la capacité d'accueil étant réduite de 2/3, le défaut restreindrait l'usage de la chose louée de 2/3 et, selon la méthode proportionnelle, justifierait une réduction de loyer de 2/3 au maximum. Elle prétend que la viabilité de l'établissement avec une capacité d'accueil réduite aurait dû faire l'objet d'une expertise et se prévaut de ce que l'intimé y ait renoncé. L'appelante bailleuse soutient également que, l'établissement étant déjà en forte perte de régime préalablement à l'apparition du défaut, la réduction de la capacité d'accueil n'aurait eu qu'une influence limitée.

4.1.2 Selon l'intimé locataire, la réduction de la capacité d'accueil de 150 à 50 personnes aurait inévitablement pour effet de diminuer le chiffre d'affaires réalisable, sans que l'on puisse baisser les charges fixes ou les frais variables. Une telle diminution de la capacité d'accueil aurait ainsi pour conséquence de rendre l'exploitation déficitaire et non rentable, ce qui équivaldrait à une perte complète de la jouissance pour un local destiné à l'exercice d'une activité commerciale.

4.2 En l'espèce, les locaux ont été cédés pour l'exploitation d'un établissement public/restaurant bar-dancing, comprenant un restaurant bar-dancing de 150 places selon patente. L'impossibilité d'exploiter le restaurant bar-dancing selon l'affectation prévue par le bail – soit 150 places – empêchait économiquement l'intimé locataire de continuer une exploitation comme cabaret, telle que prévue par le bail. Selon le témoin

[...], avec cette capacité d'accueil diminuée, il aurait fallu diviser le nombre d'employés par quatre et le nombre de clients par deux, ce qui était inimaginable. L'appelante bailleresse remet certes en cause ce témoignage, en raison des liens du témoin avec l'intimé. L'appréciation du témoin est cependant confirmée par le fait que, même avec une capacité de 150 places, la situation financière était déjà précaire, voire intenable sur la durée, le chiffre d'affaires ayant passé de 4'272'283 fr. en 2004 à 1'453'045 fr. en 2008 et les pertes de 13'562 fr. en 2005 à 307'727 fr. en 2008. Il faut admettre que cela aurait été *a fortiori* le cas avec une réduction de moitié de la capacité d'accueil, une réduction du chiffre d'affaires ne pouvant pas être compensée par une réduction équivalente des coûts d'exploitation, ce qui résulte de l'expérience générale de la vie, sans qu'il soit nécessaire de mettre en œuvre une expertise sur ce point. Le fait que l'intimé locataire ait renoncé à une expertise ne peut dès lors pas lui être opposé.

C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'une exploitation selon l'affectation prévue par le bail était devenue impossible. Quant à la question de la perte de régime de l'établissement, comme déjà vu, on peut considérer qu'au contraire, vu la situation déjà difficile, la réduction de la capacité d'accueil a eu une influence d'autant plus importante. Pour le surplus, l'appelante bailleresse ne plaide pas que l'intimé locataire aurait mis fin à son activité avant la fin du bail, si cette réduction n'était pas intervenue. Quoi qu'il en soit, comme les premiers juges l'ont relevé, le fait que l'établissement ait été moins rentable ou encore le fait que l'intimé n'ait plus exploité les locaux depuis le 1^{er} mai 2009 ne constituent que des circonstances subjectives dont le juge n'a pas à tenir compte dans la fixation de la réduction de loyer.

L'appel d'Y. _____ est infondé sur ce point.

5.

5.1

5.1.1 L'appelante bailleuse, se référant à ses moyens relatifs à la réduction de loyer, soutient que l'indemnité pour occupation illicite devrait s'élever au même montant que le plein loyer, subsidiairement à 1/3 de ce plein loyer si la Cour de céans devait retenir que le défaut restreint l'usage de la chose louée de 2/3.

5.1.2 L'appelant locataire soutient pour sa part que la bailleuse aurait dû prouver son dommage et que les premiers juges ne pouvaient pas fixer celui-ci en équité, les conditions de l'art. 42 al. 2 CO n'étant pas réalisées.

5.2

5.2.1 Le locataire qui ne restitue pas la chose louée à la fin du bail viole l'obligation contractuelle résultant de l'art. 267 al. 1 CO et doit des dommages-intérêts au bailleur en application de l'art. 97 CO (TF 4A_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 I 525). Selon la jurisprudence, l'indemnité due pour l'occupation des locaux équivaut en principe au montant du loyer convenu, ce qui dispense le bailleur d'apporter la preuve qu'il aurait pu relouer les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; ATF 119 II 437 consid. 3b/bb ; TF 4A 456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, SJ 2013 I 525 ; TF 4A 208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.1 ; TF 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2).

L'indemnité peut être supérieure, notamment si le bailleur démontre qu'il avait la possibilité de louer les locaux à un loyer plus élevé (TF 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 3), voire inférieure dans certaines circonstances (TF 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2). Cette jurisprudence est inspirée du droit allemand, qui contient une réglementation expresse. L'argument invoqué est le même, à savoir qu'un bailleur privé contre son gré de l'usage de la chose louée, par un locataire qui contrevient à son devoir de restitution, ne doit pas être juridiquement plus mal placé que si le bail durait encore. Or la preuve du dommage peut être difficile à rapporter. Le bailleur doit donc être dispensé de prouver

qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (TF 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2).

Dans un arrêt TF 4A_96/2015 du 1^{er} juin 2015 consid. 3.4, en matière de bail à loyer, se référant à l'ATF 131 III 257 consid. 2.3 rendu en matière de bail à ferme, le Tribunal fédéral a considéré que l'indemnité pouvait être 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. En l'occurrence, dans la mesure où la jouissance des locaux était entravée par des circonstances non imputables au locataire, il n'était pas contraire au droit fédéral d'appliquer par analogie les règles sur les défauts de la chose louée et la réduction de loyer pour la période postérieure à la fin du bail, rien ne permettant d'inférer que la bailleuse aurait réussi à relouer les locaux entachés de tels défauts pour le même loyer que celui convenu à raison d'une jouissance pleine et entière.

Au moyen tiré de la jurisprudence précitée, selon lequel l'indemnité pour occupation illicite devrait nécessairement correspondre au loyer réduit pour cause de défaut et qu'une suppression du loyer signifierait que le locataire n'aura pas à payer d'indemnité s'il reste dans les locaux après la fin du bail, le Tribunal fédéral a répondu à l'intimé dans la cause en question qu'un tel automatisme ne saurait se vérifier dans tous les cas de figure et qu'il convenait de garder à l'esprit que l'indemnité pour occupation illicite tendait aussi à compenser la privation pour le bailleur de la possibilité de relouer la chose à un tiers. Dans cette optique, le défaut ne sera d'aucune pertinence si, par exemple, le locataire continue d'empêcher une remise en état de la chose pour l'usage qui était prévu dans le contrat ou même pour un autre usage susceptible de rapporter un loyer au moins équivalent (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.2).

5.2.2 L'art. 42 al. 2 CO prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la

partie lésée. Cette disposition vise à faciliter la preuve lorsque le dommage est d'une nature telle qu'une preuve certaine est objectivement impossible à rapporter, ou ne peut raisonnablement pas être exigée. Le demandeur doit se trouver dans un état de nécessité quant à la preuve (Beweisnot). Une telle situation n'est pas déjà réalisée lorsque le demandeur, dans le cas concret, manque de preuves pour établir un fait qui serait par nature accessible à la preuve stricte (ATF 130 III 321 consid. 3.2). L'allègement qu'offre l'art. 42 al. 2 CO s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de son étendue. Le lésé reste toutefois tenu de fournir au juge, dans la mesure du possible, tous les éléments de fait constituant des indices de l'existence du préjudice et permettant l'évaluation *ex aequo et bono* du montant du dommage. Les circonstances alléguées par le lésé doivent faire apparaître le dommage comme pratiquement certain, et pas seulement comme possible (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; ATF 122 III 219 consid. 3a *in fine*) ; la survenance du dommage doit s'imposer avec une certaine force de conviction (ATF 132 III 379 consid. 3.1 *in fine* ; ATF 122 III 219). Certains arrêts précisent que le degré de la vraisemblance prépondérante est donc requis (TF 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.2 ; TF 4A_68/2008 du 10 juillet 2008 consid. 4.2). L'exception de l'art. 42 al. 2 CO à la règle du fardeau de la preuve doit être appliquée de manière restrictive (ATF 133 III 462 ; TF 4A 341/2016 du 10 février 2017 consid. 3.2.1).

Si, dans les circonstances particulières de l'espèce, le demandeur n'a pas entièrement satisfait à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée. Le demandeur est alors déchu du bénéfice de cette disposition ; la preuve du dommage n'est pas apportée et, en conséquence, conformément au principe de l'art. 8 CC, le juge doit refuser la réparation (TF 4A_691/2014 du 1^{er} avril 2015 consid. 6 ; TF 4A_214/2015 du 8 septembre 2015 consid. 3.3 ; TF 4A_113/2017 du 6 septembre 2017 consid. 6.1.3 ; TF 4A_97/2017 du 4 octobre 2017 consid. 4.1.3).

5.3 S'agissant de l'indemnité pour occupation illicite pour la période entre la fin du bail et l'expulsion, les premiers juges ont considéré que, bien que les locaux aient été affectés d'un grave défaut au moment où le bail s'est terminé, la mainmise par le locataire durant presque trois ans ne pouvait pas être gratuite. Dans un tel cas de figure, le bailleur n'était pas seulement empêché de disposer des locaux, mais était dans l'impossibilité d'envisager un quelconque projet tangible et d'initier les démarches dans ce sens, compte tenu de la totale incertitude quant à la date de libération des locaux. Se fondant sur les explications de l'appelante bailleresse, les premiers juges ont retenu que cette dernière n'aurait pas effectué de gros travaux de rénovation dans les locaux litigieux, comprenant en particulier la confection d'une deuxième sortie de secours, si elle avait pu en disposer en 2009. On ne pouvait cependant pas en déduire que les locaux en cause n'auraient pas été reloués s'ils avaient été restitués en 2009, étant donné que le reste de l'immeuble était occupé jusqu'en 2016, soit sept ans plus tard, et que les baux commerciaux d'une durée de cinq ans ne sont pas rares. Les premiers juges ont admis que, si les locaux n'avaient pas été reloués avec la même affectation, l'appelante aurait pu en tirer un loyer d'un montant à tout le moins comparable au prix d'un dépôt, qu'ils ont fixé, en référence à leur expérience, à un montant de 75 fr./m², soit un loyer fixé en équité à 1'700 fr. par mois.

5.4 En l'espèce, les moyens de l'appelante bailleresse relatifs à la réduction de loyer ayant été rejetés, son argumentation perd son fondement. Quant à l'appelant locataire, il semble déduire de la jurisprudence citée ci-dessus, en particulier de l'arrêt TF 4A_96/2015 que, si le défaut entraîne une suppression de loyer pendant la durée du bail, il appartient au bailleur de prouver son dommage, soit qu'il aurait loué les locaux pour un autre usage, notamment pour un dépôt, respectivement le montant qu'il aurait tiré d'une telle relocation, l'application de l'art. 42 al. 2 CO étant exclue. Cette conclusion ne s'impose pas. Au contraire, le Tribunal fédéral insiste sur le fait que le bailleur, privé de l'usage de la chose louée contre son gré, ne doit pas être juridiquement plus mal placé que si le bail durait encore et souligne que la preuve du dommage étant difficile à rapporter, le bailleur doit en principe être dispensé de prouver

qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique. Cette présomption n'est certes pas irréfragable et, en l'espèce, l'appelant locataire a apporté une contre-preuve tirée de la gravité du défaut de la chose louée puis occupée illicitement, celle-ci étant à son tour susceptible d'exception, notamment lorsque le bailleur aurait la possibilité de louer pour un autre usage susceptible de rapporter un loyer équivalent. Il appartient alors au bailleur, qui s'en prévaut, d'apporter cette dernière preuve. Toutefois, il y a lieu de tenir compte de ce que la preuve est difficile à rapporter – ce qui fonde la présomption d'équivalence entre le montant du loyer et de l'indemnité d'occupation –, de sorte que l'art. 42 al. 2 CO trouve application en la matière.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que lorsque, comme en l'espèce, le bailleur est privé pour une longue période de l'usage de la chose louée, on ne saurait exiger de lui qu'il justifie de manière concrète son dommage. Il lui est en effet impossible d'envisager un quelconque projet tangible et d'initier des démarches en ce sens compte tenu de la totale incertitude quant à la libération des locaux. Il est conforme à l'expérience de la vie – qui veut qu'un bailleur ne laissera pas des locaux vides pendant une durée de plus de sept ans – et aux éléments du dossier de retenir que, si les locaux avaient été libérés à la fin du bail en 2009, la bailleuse les aurait reloués selon une vraisemblance prépondérante, les autres baux de l'immeuble courant jusqu'en 2016, mais non pour un usage de cabaret, puisqu'elle n'entendait pas effectuer les travaux de réfection nécessaires à la poursuite d'un tel usage. Le fait qu'au moment où l'intimé locataire a libéré les locaux, soit en 2012, trois ans après la fin du bail, la bailleuse n'a pas reloué ces locaux ne permet pas d'affaiblir cette vraisemblance prépondérante ; en effet, la situation se présentait bien différemment qu'en 2009, puisqu'alors le reste de l'immeuble était occupé jusqu'en 2016, soit pour sept ans, et que les baux commerciaux d'une durée de cinq ans et plus ne sont pas rares, selon les constatations du jugement non remises en cause en appel. Les premiers juges ont retenu qu'un usage de dépôt était possible, conformément à l'utilisation d'ailleurs faite par l'intimé locataire qui avait maintenu meubles et installations dans les locaux, l'intimé locataire n'amenant

aucun élément permettant de mettre en doute cette constatation. De même, le montant du loyer pouvant être tiré d'un tel usage comme dépôt, fixé à 75 fr./m²/an par les premiers juges, soit au bas de la fourchette du prix des dépôts au centre-ville qui varie entre 75 fr. et 150 fr./m², ne prête pas le flanc à la critique, les parties n'amenant aucun élément contraire. A cet égard, on rappellera qu'il n'est pas contraire au droit fédéral de se fonder sur l'expérience du tribunal pour fixer un montant de loyer en dehors de tout autre élément probant, d'autant moins que ce tribunal est, comme en l'espèce, composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement (TF 4A_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 5).

Le jugement doit dès lors être confirmé sur ce point.

6.

6.1 L'appelant locataire se plaint de ce que les premiers juges aient compensé les dépens. Il considère que les points sur lesquels il a obtenu gain de cause présenteraient une plus grande importance.

6.2 Il n'est pas contesté que, le procès ayant débuté avant le 1^{er} janvier 2011, la question des dépens reste soumise aux règles du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé).

Selon l'art. 92 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). La jurisprudence précise que le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne son procès sur le principe et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. Lorsqu'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtient gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens, ou si ceux-ci

doivent être compensés (JdT 1977 III 66 ; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). Comme le relève Fitting (Les dépens selon l'art. 339 al. 1 et 2 CPC in JdT 1955 III 2, sp. p. 7), la question des dépens est délicate lorsqu'il y a des conclusions et des obligations différentes. Il faut les classer en fonction de leur importance relative. Dans un tel procès, le juge ne peut pas fixer les dépens sans procéder à une appréciation d'ensemble (CREC I du 16 décembre 2009/631).

6.3 En l'espèce, le Tribunal des baux a donné gain de cause à la bailleuse sur la conclusion libératoire portant sur le paiement de dommages-intérêts d'un montant de 300'000 fr. et gain de cause au locataire sur la réduction de loyer portant sur un montant de 15'246 fr. 80. S'agissant de l'indemnité d'occupation, la bailleuse obtient gain de cause sur le principe du paiement d'une telle indemnité, mais n'obtient que 38'590 fr. sur un montant réclamé de 378'708 francs. Dans ces circonstances, la compensation des dépens ne prête pas le flanc à la critique. On relèvera au passage que l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral a réparti les frais judiciaires par moitié, démontrant que les prétentions relatives aux dommages-intérêts, respectivement au montant du loyer et de l'indemnité d'occupation étaient d'importance équivalente.

7. Au vu de ce qui précède, les appels de K._____ et de Y._____ doivent être rejetés et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de K._____, arrêtés à 1'408 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelant K._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'Y._____, arrêtés à 4'607 fr. (art. 62 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante Y._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les dépens de deuxième instance seront compensés.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** Les appels de K._____, et d'Y._____ sont rejetés.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de K._____, arrêtés à 1'408 fr. (mille quatre cent huit francs), sont mis à la charge de l'appelant K._____.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'Y._____, arrêtés à 4'607 fr. (quatre mille six cent sept francs) sont mis à la charge de l'appelante Y._____.
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jacques Micheli (pour K._____),
- Me Philippe Conod (pour Y._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :