

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 10 juin 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et M. Piotet, juge suppléant
Greffier : Mme Cardinaux

Art. 8 CC; 256 al. 2, 259 ss, 259e CO; 13, 15 LTB; 452 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours et recours joint interjetés par **V.**_____, demandeur, à Corseaux, d'une part, et de **N.**_____, défenderesse, à Vevey, d'autre part, contre le jugement rendu le 7 mai 2008 par le Tribunal des baux dans la cause les divisant.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 7 mai 2008 et notifié le 11 novembre 2008 aux parties, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer des locaux commerciaux remis à bail au demandeur V. _____ par la défenderesse N. _____, sis [...] à Vevey, à l'usage d'un studio d'enregistrement, est réduit dans la mesure suivante :

- du 1^{er} janvier 2001 au 30 avril 2002, de 45 %, soit d'un montant total de 9'180 francs;
- du 1^{er} mai 2002 au 15 juin 2004, de 9 %, soit d'un montant de 2'926 fr. (I);

que la défenderesse est débitrice du demandeur de la somme de 12'106 fr., correspondant au total des montants dus à titre de réduction de loyer en vertu du chiffre I ci-dessus, avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 mars 2001(II) et de la somme de 33'829 fr. 75 à titre de dommages et intérêts, avec intérêt à 5% l'an dès le 28 mars 2001 (III); que les loyers consignés sur le compte n° S 5013.71.76, UO/UG 77/1236 de la Banque Cantonale Vaudoise, succursale de Vevey, sont libérés en faveur du demandeur à concurrence du total des montants, en capital et intérêts, alloués sous chiffres II et III ci-dessus, le solde étant libéré en faveur de la défenderesse (IV); qu'il est pris acte du fait que les conclusions VI et VII de la requête du 24 juillet 2001 n'ont plus d'objet (V); que les frais de justice sont fixés à 15'859 fr. 50 pour la demandeur, au bénéfice de l'assistance judiciaire, et à 34'907 fr. 50 pour la défenderesse (VI); que la défenderesse doit payer au demandeur la somme de 7'941 fr. 90, y compris une participation aux honoraires de son avocat, par 4'770 francs, à titre de dépens réduits (VII); que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées, dans la mesure où elles sont recevables (VIII).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

«1. La défenderesse N. _____, dont le but social est l'exploitation d'hôtels, est propriétaire, à Vevey, d'un ensemble de bâtiments sis avenue d'Italie 49, avenue du Château 1 et [...]. Les établissements "[...]" et "[...]" font partie de dite société. Dans le cours des années 1990, la défenderesse a loué à plusieurs entreprises des locaux commerciaux, sis [...], situés sous la terrasse de l' [...], à proximité des rives du lac Léman. Le demandeur V. _____ et sa société ont occupé l'un de ceux-ci.

2. a) Par contrat de bail à loyer du 23 mai 1995, la défenderesse, par la gérance Q. _____ et fils (ci-après : la gérance), a loué au demandeur un local commercial et un garage, sis [...], destinés à un usage "professionnel". A l'enseigne de [...], le demandeur y a installé un studio d'enregistrement comprenant un hall d'accueil - avec pièce annexe attenante -, une régie comprenant ordinateurs et consoles et, séparé de cette dernière par une vitre, un local dévolu plus spécifiquement aux productions musicales. L'accès à ce dernier était aménagé par un couloir de distribution arrière, au nord, donnant également accès à un cabinet d'aisances et au garage adjacent.

b) Prévu initialement pour entrer en vigueur le 1^{er} juin 1995 et se terminer le 30 novembre 1996, le contrat de bail se renouvelait ensuite, selon les clauses dactylographiées, aux mêmes conditions pour six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée "au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois, avec pour échéance le 31 MARS ou 30 SEPTEMBRE de chaque année".

Toutefois, les mentions dactylographiées des deux échéances annuelles ont été biffées et complétées par des indications manuscrites opérées avant signature du document par les parties, qui portaient la durée de la reconduction à un an et fixaient une unique échéance au 31 mars de chaque année.

c) Le loyer mensuel net des locaux était arrêté à 1'275 fr., une garantie bancaire de 2'550 fr. étant en outre prévue par le contrat.

d) Les dispositions complémentaires au contrat stipulaient que :

"(...)

Les locaux sont loués rigoureusement dans leur état actuel ; la Société propriétaire n'entreprendra AUCUN travaux quelconque, d'aucune nature que ce soit.

Le locataire est parfaitement au courant de cette situation.

La Société propriétaire décline toute responsabilité au sujet d'infiltration d'eau quelconque :

- Eau pluviale provenant du plafond
- Des murs

- Voir de la montée des eaux du lac.

Toutes les installations fixes que pourra faire M. V. _____ resteront acquises à l'immeuble sans frais aucun.

Il en va exactement de même pour la porte du garage.

L'attention de M. V. _____ est attirée sur le fait que la porte du garage nécessite une réparation, tant il est vrai qu'actuellement cette dernière est dangereuse à la manipulation pour l'ouvrir.

L'intéressé prendra également à sa charge à fonds perdus, cette réparation s'il décide d'utiliser cette porte comme telle.

Il se peut que l'an prochain l'on doive procéder à une réadaptation du loyer.

(...)"

e) Les règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Vaud (RULV) font partie intégrante du bail. Ainsi, le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire (art. 7 RULV).

f) Le demandeur a admis que le garage proprement dit était dans un état de vétusté avancée, au contraire des autres locaux, dont certains cependant, dans la partie nord sise à l'arrière, présentaient déjà, au début du bail, quelques traces de coulure.

g) Les locaux commerciaux adjacents, sis [...], avaient également été loués à des tiers.

3. Suite à des plaintes de locataires relatives à l'humidité, J. _____, architecte, a effectué un constat des locaux les 29 et 30 octobre 1998. Le constat dressé le 2 novembre 1998 a retenu ce qui suit :

"(...)

Infiltrations d'eau dans les zones du sous-sol sous la terrasse Sud

1. *à l'entrée de service, rue [...], dans la zone du dépôt des containers*
2. *dans couloir de service, en aval des murs de façade de l'hôtel*
3. *dans zone centrale, entre les 2 couloirs*
4. *dans couloir situé entre les magasins et les dépôts de la zone centrale*
5. *à l'arrière du magasin situé côté Ouest*
6. *à l'arrière du magasin situé côté Est*
7. *dans les magasins*

Dans les différents locaux mentionnés ci-dessus il est constaté que :

- *les infiltrations sont très importantes, à l'arrière du magasin côté Ouest ce n'est pas simplement une flaque mais bien 2 à 3 cm d'eau qui stagne... d'ailleurs afin d'éviter que l'eau ne se propage partout des seuils en béton ont été réalisés !*
- *certains profilés métalliques de la dalle sont fortement corrodés*
- *certains murs sont gorgés d'eau*
- *certaines installations électriques sont inondées*

- dans les magasins les traces d'humidité sont apparentes et les locataires ont réalisé des plafonds en tôle, plastique et autre pour récolter l'eau s'infiltrant depuis la dalle
- sur les façades les profilés métalliques des couvertes des vitrages sont corrodés et les traces d'humidité sont apparentes sur les bords de la dalle

Causes des infiltrations

- l'étanchéité est en très mauvais état (de nombreux bricolages ont été exécutés ces dernières années afin de tenter de remédier aux infiltrations)
- les garnitures de ferblanterie sont en très mauvais état
- les racines des arbres, des arbustes, etc. ont traversé l'étanchéité
- les écoulements de la terrasse sont en partie obstrués par les racines

Risques à prendre en considération :

- électrocution (tant pour le personnel de l'hôtel que pour les locataires) du fait que les installations qui sont complètement inondées ne sont pas du type étanche
- incendie par des courts-circuits
- détérioration des éléments de construction
- d'autre part il est certain que les quantités d'eau que reçoit l'installation de détection incendie provoquent des fausses alarmes

Dans l'état où se trouve l'étanchéité des réparations n'apporteraient pas satisfaction, en réparant les zones incriminées on reportera le problème juste à côté... on aura sans cesse des nouveaux problèmes et de toute façon une réfection complète sera nécessaire à brève échéance.

Si l'on veut résoudre ces problèmes seule une réfection complète de l'étanchéité entre en ligne de compte.

Dans l'état des choses une réflexion s'impose...

A part les magasins, les locaux actuels du sous-sol sont inexploités à cause de leur état et de leur configuration, ne vaudrait-il pas la peine de revoir entièrement cette zone située sous la terrasse afin d'y créer par exemple un parking, un fitness ou d'autres locaux qui pourraient être en liaison directe avec l'hôtel ?

Cette solution implique la démolition complète de la dalle et des murs afin de restructurer les locaux, par contre les murs de façades pourraient être conservés afin de sauvegarder l'esthétique actuelle de la construction.

Il est certain qu'une telle solution coûte cher mais il ne faut pas oublier qu'actuellement les magasins ne sont loués que parce qu'ils sont bon marché et vu l'état de certains il sera indispensable de procéder à des réparations. Il en est de même pour les locaux situés à l'arrière des magasins qui eux seront toujours mal exploitables."

4. a) Par notification de résiliation de bail du 25 août 1999, la gérance a résilié le bail de V. _____ pour le 31 mars 2000. Dit congé était uniquement motivé pour des raisons de salubrité et de sécurité.

b) Les locataires des locaux commerciaux adjacents ont également reçu une résiliation de bail. Toutefois, à des dates différentes,

des conventions, de teneur identique, ont été conclues entre lesdits locataires et la société bailleuse ; on y lit notamment ceci :

"(...)

il est rappelé que la bailleuse a dûment résilié le contrat de bail en date du 26 MARS 1999 pour raison d'insalubrité et d'insécurité;

(...)

il est convenu ce qui suit :

1. *Le bail à loyer actuellement en cours est maintenu, de même que la résiliation qui deviendra effective 30 jours après la délivrance du permis de rénovation [une convention contenait la variante suivante : "(...) après la délivrance du permis de construire délivré dans le cadre des travaux de transformations"].*
2. *Le locataire s'engage à quitter les locaux sans dédommagement aucun lorsque la résiliation entre en force.*
(...)
5. *Le locataire s'engage à ne pas faire opposition à une quelconque mise à l'enquête de plans, de demande de permis, etc.*
6. *Le locataire renonce à toute prétention éventuelle qui pourrait être exercée en raison de dommages possibles et donne entière décharge à la bailleuse pour toute responsabilité éventuelle liée aux nuisances dont elle a parfaitement connaissance et qui figurent déjà dans les clauses spéciales de son bail à loyer.*
7. *Le locataire renonce d'ores et déjà à toute deuxième prolongation de bail."*

c) L'instruction a permis d'établir que V. _____ a également reçu une telle convention mais ne l'a pas signée, faute d'accord de sa part. En outre, le demandeur savait que les locataires voisins avaient accepté et signé cette convention.

5. En date des 25 et 26 décembre 1999, de violents orages sont survenus (l'ouragan Lothar), provoquant d'importantes inondations du [...]. Les locaux de V. _____ se sont retrouvés inondés par près de 25 centimètres d'eau, provoquant des dégâts considérables aux installations techniques du studio, les rendant même inutilisables.

Suite à ce sinistre, V. _____ a été indemnisé par l'Etablissement cantonal d'assurance contre les incendies et éléments naturels à hauteur de 257'800 fr. pour le remplacement du matériel technique et électronique. Le demandeur bénéficiait en outre d'une police d'assurance couvrant la perte d'exploitation auprès de la Winterthur Assurances, laquelle a mandaté l'expert-comptable Z. _____ aux fins de déterminer la marge brute perdue par l'assuré. Dans son rapport du 31 juillet 2000, l'expert-comptable susnommé, partant du principe que la reprise de l'exploitation du demandeur aurait lieu au mois d'août 2000, a estimé la perte d'exploitation de V. _____ pour les 7,5 premiers mois de l'année 2000 à 150'000 fr.. V. _____ a en définitive été indemnisé pour sa perte d'exploitation à hauteur de 159'965 francs.

6. a) Par courrier recommandé du 10 février 2000, la gérance a rappelé au demandeur qu'il devait quitter les locaux pour le 31 mars 2000 en vertu de la lettre de résiliation qui a été adressée "en parfaite bonne et due forme" et contre laquelle il n'avait pas recouru.

b) Le 20 mars 2000, compte tenu de l'incertitude relative à la date du début des travaux, le demandeur a écrit à la gérance en vue de trouver une solution lui permettant de se maintenir dans les locaux et de poursuivre son exploitation. Il a également fait part des difficultés auxquelles il serait exposé en cas de déménagement, arguant ne pas disposer de suffisamment de moyens financiers pour ce faire. Interpellé sur ce point par le tribunal de céans, le demandeur a confirmé qu'un déménagement n'était à l'époque pas envisageable financièrement, d'autant plus que des collaborations avec des clients étaient en cours.

c) Par lignes du 28 mars 2000, la gérance a accusé réception de ce courrier, précisant en examiner consciencieusement l'exposé et priant V. _____ de bien vouloir patienter, sans plus exiger qu'il ne quitte les locaux.

d) Après l'échéance du terme du congé donné le 25 août 1999, soit le 31 mars 2000, la N. _____ n'a ni écrit au demandeur pour qu'il libère les locaux, ni requis son expulsion.

e) Par courrier du 9 juin 2000, la gérance a fait parvenir à tous les occupants de ses locaux au [...], dont le demandeur V. _____, une lettre-circulaire, libellée comme suit :

*"Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,
Par la présente, nous sommes dans l'obligation de venir vous exposer ce qui suit :
Nous avons tout lieu de penser que vos locations prendront fin définitivement à la date du
30 NOVEMBRE 2000
En effet, vu l'avancement des études en cours pour les transformations sous terrasse, il ne sera pas possible de prolonger vos locations passé la date du 30.11.00.
(...)"*

f) Le demandeur V. _____ n'a pas quitté les locaux et, malgré son inaction, aucune procédure n'a été diligentée à son encontre à l'issue du délai de grâce du 30 novembre 2000. Il a également continué de s'acquitter du loyer, bien qu'avec irrégularité.

g) Par courrier du 30 novembre 2000, la gérance a notamment écrit les lignes suivantes à V. _____ :

*"(...)
En vertu de notre résiliation pour la date du 31 MARS 2000, nous constatons qu'à ce jour, vous occupez toujours les locaux.*

*Nous vous demandons instamment de bien vouloir les quitter définitivement pour le 31 DECEMBRE 2000 les travaux de transformation allant débuter dès le 1^{er} JANVIER 2001.
(...)"*.

7. Les travaux relatifs à l'aménagement d'un centre spa, que la défenderesse était résolue à installer de manière contiguë au mur est des locaux en cause, ont débuté le 1^{er} janvier 2001. Le chantier ouvrait ses portes à 6 heures 45 et fermait à 17 heures 30. Les travaux ont nécessité l'emploi simultané de diverses machines de chantier, plus particulièrement des pelles mécaniques ou autres marteau-piqueurs.

8. a) Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles du 15 janvier 2001, le demandeur V. _____ a requis :

I.- par voie de mesures préprovisionnelles d'extrême urgence

A. Qu'aucun travaux ne doivent être entrepris [...] à Vevey, dans les locaux occupés par V. _____ et [...].

B. Qu'à défaut, l'intervention de la force publique sera ordonnée pour y mettre fin.

II.- par voie de mesures préprovisionnelles

A. Qu'aucun travaux ne doivent être entrepris [...] à Vevey, dans les locaux occupés par V. _____ et [...]. [...].

B. Qu'à défaut, l'intervention de la force publique sera ordonnée pour y mettre fin."

b) Par procédé écrit du 1^{er} février 2001, la N. _____ a, d'une part, conclu au rejet des conclusions de la requête du 15 janvier 2001 et, d'autre part, pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

"II.-Ordre est donné sous menace des peines d'arrêt ou d'amende de l'article 292 du Code pénal suisse à V. _____ de libérer les locaux sis [...] à Vevey décrits dans le bail à loyer du 23 mai 1995, à savoir un local et un garage dans les cinq jours qui suivront la décision à intervenir.

III.-A défaut d'exécution volontaire dans le délai susmentionné, le jugement à intervenir vaudra ordonnance d'exécution forcée.

En conséquence, le Juge :

- désigne la personne qui sera chargée de dite exécution ;
- fait injonction aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée ;
- donne avis qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée ;
- fixe la date à laquelle il sera procédé à l'exécution."

c) L'ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue le 17 janvier 2001 par le président du Tribunal des baux a fait droit à la requête de V. _____.

d) Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 7 février 2001, la défenderesse N._____ a déclaré, d'une part, adhérer aux conclusions de la requête de mesures provisionnelles du 15 janvier 2000 (recte : 2001) et, d'autre part, retirer les conclusions qu'elle avait prises dans sa requête reconventionnelle de mesures provisoires du 1^{er} février 2001.

Le Président du tribunal de céans a pris acte du désistement et du passé-expédient de la société précitée pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles.

9. a) En date du 8 février 2001, l'agent d'affaires du demandeur a adressé à l'agent d'affaires de la défenderesse un courrier contenant notamment les lignes suivantes :

"Faisant référence à l'audience qui s'est tenue le 7 février courant devant le Tribunal des Baux et, notamment, sur sa conclusion, je suis dans l'obligation de vous signifier ce qui suit :

(...)

4.Le chauffage ne fonctionne plus dans les locaux occupés.

5.Durant les premiers travaux effectués, et avant que ceux-ci ne soient interrompus, un mur a été descendu qui a mis quasiment à jour une porte donnant sur le studio de Monsieur V._____. C'est dire que n'importe qui pourrait, sans faire beaucoup d'efforts, pénétrer dans les locaux et y commettre à sa guise vol ou déprédation.

Au vu de ce qui précède, je mets la société propriétaire N._____ en demeure, par votre intermédiaire :

1.De rétablir le chauffage dans les locaux loués.

2.De renforcer la porte démolie pour éviter tout vol et toute déprédation.

3.Je rappelle l'interdiction faite par la justice de procéder à quelque travaux que ce soit dans les locaux de mon client.

4.De même, j'invite votre cliente à éviter toutes démarches de nature à troubler violemment et sciemment la quiétude de son locataire.

5.J'invite votre cliente, et à travers elle les entreprises mandatées pour les travaux à l'[...], à ne pas entreposer de bennes à déchets devant les locaux loués par mon client.

Compte tenu de ce qui précède, je vous informe que Monsieur V._____ et [...]., à moins que les corrections ne soient apportées d'ici le 25 février prochain, consigneront le loyer dès et y compris le mois de mars 2001. (...)"

b) Par courrier du 12 février 2001, l'agent d'affaires mandaté par la défenderesse a notamment signifié à V._____ qu'un ultime délai au 19 février 2001 lui était imparti pour quitter les locaux.

10. Malgré l'interdiction en vigueur, la défenderesse N._____ a procédé, le 20 février 2001, à des travaux d'importance près du mur extérieur est des locaux qu'occupe le demandeur V._____ : une lourde machine de chantier a battu des palplanches, ceci dans le cadre du

drainage de l'emplacement géographique destiné à accueillir le centre spa.

V._____ s'est plaint des dégâts occasionnés par le chantier adjacent à ses locaux, notamment des lézardes qu'aurait causées la présence d'un trax sur la terrasse de l'hôtel, et plus généralement du bruit et des trépidations occasionnés par le chantier, qui empêchaient son activité professionnelle. Le taux d'humidité aurait également cru de manière considérable ensuite de ces détériorations, ce d'autant plus que le chauffage a été mis hors service au début des travaux, jusqu'à empêcher l'usage de la pièce dévolue à l'enregistrement. V._____ a pallié les inconvénients rencontrés par des mesures d'urgence, comme l'installation d'un faux plafond dans le couloir arrière et de bacs de rétention d'eau.

11. Le 27 février 2001, le demandeur a procédé à la consignation du loyer relatif au mois de mars 2001 auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, succursale de Vevey, sur le compte n° S 5013.71.76, UO/UG : 77/1236.

Par la suite, V._____ a continué à consigner les loyers.

12. a) Le 21 mars 2001, la bailleuse a adressé à V._____ une nouvelle résiliation de bail pour l'échéance du 30 septembre 2001.

b) Par requête du 26 mars 2001, le demandeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey (ci-après : la Commission de conciliation) pour contester le congé, valider la consignation des loyers et requérir des dommages-intérêts, ainsi qu'une réduction de loyer.

c) Dite commission a tenu audience le 17 mai 2001. La conciliation a été tentée et un délai au 15 juin 2001 a été imparti aux parties pour entreprendre des pourparlers transactionnels hors audience. Par lettre du 11 juin 2001 de son conseil, V._____ a fait savoir à l'autorité de conciliation que les pourparlers transactionnels n'avaient pas abouti. La Commission de conciliation a ainsi constaté l'échec de la conciliation dans un procès-verbal daté du 25 juin 2001.

13. a) Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles du 12 avril 2001, reçue au greffe du Tribunal des baux le 18 avril suivant, V._____ a pris les conclusions suivantes contre la N._____, avec suite de frais et dépens :

I.Ordre est donné à la N._____ de cesser immédiatement tous travaux dans et autour des locaux occupé par V._____ dans l'immeuble sis [...] à Vevey, les travaux devant notamment être stoppés immédiatement dans la zone qui se trouve devant l'[...] (terrasse et les locaux qui sont abrités sous cette dernière).

II.Ordre est donné en particulier à la N._____ de cesser tous travaux impliquant le recours à des machines de chantier,

trax, marteaux piqueurs, etc., sur la terrasse sise devant l'[...] au [...] à Vevey.

III. Interdiction est faite à la N. _____ de poursuivre tous travaux impliquant des vibrations, des trépidations, du bruit dans l'immeuble sis [...] à Vevey, en particulier dans la terrasse sise devant l'[...] et autour des locaux loués par V. _____.

IV. Les injonctions stipulées aux chiffres I, II, III ci-dessus sont assorties de la menace, à l'intention des organes de la N. _____, des peines d'arrêts ou d'amende prévues à l'art. 292 du Code pénal en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

V. V. _____ est autorisé, en cas d'insoumission aux ordres et injonctions mentionnées aux chiffres I, II, III ci-dessus, à s'adresser à la force publique pour faire respecter ces ordres et injonction, sur présentation de l'ordonnance à intervenir."

b) Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 19 avril 2001, le Président du tribunal de céans a fait droit à dite requête.

Dite ordonnance a été - sur requête de la N. _____ et après déterminations des parties - partiellement reportée par ordonnance présidentielle du 25 avril 2001.

c) Par requête de mesures provisionnelles du 10 mai 2001, la défenderesse N. _____ a conclu au déguerpissement du demandeur.

d) L'audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 1^{er} juin 2001.

e) Par ordonnance de mesures provisionnelles du 18 juin 2001 faisant suite à l'audience du 1^{er} juin précédent, le président du Tribunal des baux a, notamment, révoqué l'ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue le 25 avril 2001, ainsi que, en tant que de besoin, l'ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue le 19 avril 2001 (I) et interdit à la N. _____ d'entreprendre tous travaux à l'intérieur des locaux qu'occupe V. _____ dans l'immeuble sis [...] à Vevey (II).

14. a) Par lettre du 11 juin 2001 de son conseil au conseil de la défenderesse, V. _____ a informé cette dernière, d'une part, de la survenance de nouveaux dégâts et défauts affectant les locaux litigieux et, d'autre part, de ce qu'il la mettait en demeure d'y remédier sans délai. En effet, le 8 juin 2001, V. _____ a constaté que de l'eau ruisselait sur le plafond et les murs des locaux.

b) Le 19 juin 2001, V. _____ a requis du Juge de Paix du district de Vevey un constat d'urgence afin de constater l'état des locaux après les intempéries survenues, constater les éventuelles infiltrations d'eau ayant altéré tout ou partie du matériel, des murs et des sols, et enfin constater si les travaux entrepris en toiture et en façades ont pu péjorer la situation et hâter la commission des dégâts constatés.

c) Le constat d'urgence s'est déroulé le 22 juin 2001. Les observations suivantes ont été faites :

"(...)

Salle contrôle-Room :

- enceinte acoustique encastrée dans le mur N-O, tache (alvéole gris blanc) en forme de demi-lune, 10 cm. de large 25 de long environ,
- même mur, au bas des boiseries, il y a des traces d'humidité,
- plafond, côté N.O, chutes de crépis & ciment,
- plancher, deux ou trois lames sont décollées. En surface, il n'a pas été constaté la présence d'humidité.

Réduit :

- traces d'humidité au plafond,
- mur S-E, humide sur toute la surface.

Sas de passage :

- moquette imbibée d'eau sur toute la surface,
- murs N-O et S-E, panneaux d'isolation imbibés d'eau,
- câblerie, une centaine de mètres, traces d'humidité.

Studio :

- mur Nord, légères traces d'humidité contre les boiseries et l'isolation,
- piano à queue, fine couche de poussière légèrement humide sur l'entourage, les touches, le siège.

Salle d'attente :

- les 2 tableaux (80 X 60 cm.) fixés au mur S-E, ont le papier peint qui a gondolé,
- dans un carton, se trouve une console numérique de mixage marque Mackie D8B. Selon M. V._____, elle est prête à être envoyée à Zoug chez l'importateur [...] pour révision. Toujours selon M. V._____, alors que cette console se trouvait dans la salle contrôle-room, elle aurait eu à souffrir de l'humidité ambiante la rendant inutilisable.

Divers :

M.V._____ se plaint également de l'ampleur des travaux et du bruit qui s'y dégage. Professionnellement, il dit que tout travail d'enregistrement de qualité ne peut se faire pendant l'activité du chantier. Lors de notre constat un marteau piqueur a été utilisé sur le chantier; le bruit du martèlement s'entendait nettement dans les locaux d'enregistrement."

d) Le 2 juillet 2001, V._____ a réitéré sa demande de remise en état.

15. Le Tribunal des baux a été saisi au fond des conclusions suivantes par requête du demandeur V._____ du 24 juillet 2001 :

"- | -

Les travaux entrepris par la société N._____ dès le début de l'année 2001 dans son immeuble sis [...] à Vevey sont constitutifs de défaut de la chose louée et la consignation des

loyers opérée par V._____ dès le mois de mars 2001 est justifiée.

- II -

Les loyers dus par V._____ à la N._____ pour les locaux loués dans l'immeuble sis [...] à Vevey sont réduits de cent pour cent pendant toute la période des travaux, soit dès janvier 2001.

- III -

La N._____ est la débitrice de V._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 7'650.— (sept mille six cent cinquante francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 mars 2001, correspondant à une réduction de loyer de cent pour cent pour au moins la période de janvier à juin 2001, cette conclusion étant augmentée en cours d'instance au fur et à mesure de l'écoulement des mois et jusqu'à fin des travaux litigieux actuellement en cours.

- IV -

La libération des loyers consignés est ordonnée à concurrence de l'intégralité des loyers consignés, cela tant que les travaux actuellement en cours auront duré, en faveur de V._____.

- V -

La N._____ est la débitrice de V._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 300'000.— (trois cent mille francs) avec intérêt à 5 % l'an dès 30 mars 2001, le montant précité étant susceptible d'être augmenté en cours d'instance.

- VI -

La résiliation du 21 mars 2001 adressée par la N._____ à V._____ est nulle, de nul effet et annulée.

Subsidiairement à VI :

- VII -

Le bail liant V._____ à la N._____ et portant sur les locaux décrits dans le bail à loyer du 23 mars 1995, sis dans l'immeuble [...] à Vevey, est prolongé une première fois pour une durée de quatre ans dès l'échéance indiquée dans la résiliation du 21 mars 2001, à savoir dès le 30 septembre 2001."

16. a) La N._____ a interjeté appel de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 18 juin 2001.

b) L'audience d'appel sur mesures provisionnelles s'est tenue le 31 août 2001. Après avoir accordé aux parties des délais supplémentaires pour produire des pièces et se déterminer, le Tribunal des baux a délibéré et statué le 30 octobre 2001, rejetant l'appel susmentionné.

17. a) Une audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 30 janvier 2002. Le tribunal a procédé à une inspection locale, ainsi qu'à l'audition des témoins J._____, B._____ et Q._____.

L'inspection des lieux a permis de constater que la salle "régie" des locaux était dépourvue de chauffage et qu'il y régnait un froid

incommodant. Des anciennes traces d'humidité ont également été constatées. Des odeurs et traces d'humidité ont aussi été décelées dans la pièce du studio.

Le témoin J. _____, architecte, directeur des travaux de l'[...], a précisé le contenu de son constat du 2 novembre 1998, en ce sens que celui-ci n'a pas porté précisément sur les locaux de V. _____ en raison des faux plafonds en lames de bois qui y avaient été installés par ce dernier. Il a toutefois pu observer l'humidité présente dans les locaux arrières du demandeur. Il a également précisé qu'au vu de l'humidité constatée dans les autres locaux, il n'avait pas de raison de penser que les locaux de V. _____ se trouvaient dans un état notablement meilleur. S'agissant des éventuels dégâts occasionnés par les travaux d'aménagement du spa, le témoin J. _____ n'a pas contesté que ceux-ci aient pu occasionner des "gouttes d'eau", mais a réfuté qu'ils soient à ce point responsables de l'humidité constatée.

Le témoin Q. _____, travaillant pour la gérance du même nom et ayant personnellement traité le dossier de V. _____, a affirmé que ce dernier avait été en possession des clés bien antérieurement à la signature du bail, ce qui lui a permis de visiter seul les locaux, notamment pour prendre des mesures. Ce témoin a ajouté que d'anciens locataires se plaignaient, en 1998 déjà, de l'écoulement des eaux pluviales par le plafond et de l'humidité subséquente occasionnée par la présence sur le toit du bâtiment de diverses plantations dont les racines mettaient à mal l'étanchéité de la terrasse. Le témoin Q. _____ a confirmé que la résiliation du 25 août 1999 était motivée, d'une part, par des motifs de salubrité et de sécurité et, d'autre part, pour permettre le commencement des travaux entrepris par la suite.

La défenderesse a requis que le tribunal statue sur l'opportunité de la disjonction de la question du congé d'avec celle des éventuelles indemnités dues par les parties.

La question du congé a fait l'objet d'une disjonction et d'un jugement incident du 20 mars 2002, la question des éventuelles indemnités dues par les parties devenant seul objet de la présente décision.

b) Par jugement disjoint du 20 mars 2002 aujourd'hui définitif et exécutoire, le Tribunal des baux a prononcé, notamment, que la résiliation de bail notifiée le 21 mars 2001 au demandeur V. _____ concernant les locaux qu'il occupe, sis [...] à Vevey, est valable avec effet au 31 mars 2002 et qu'une unique prolongation de bail d'une année est accordée à V. _____ au 31 mars 2003. Il ressort des motifs du jugement susmentionné que le tribunal, après avoir apprécié le contenu de la lettre de la gérance du 28 mars 2000, a estimé, d'une part, que la défenderesse avait renoncé à voir la résiliation du 25 août 1999 suivie d'effet et, d'autre part, que le demandeur pouvait de bonne foi interpréter la lettre susmentionnée comme une révocation par la bailleresse de dite résiliation. Le tribunal de céans a ainsi considéré que les relations contractuelles

nouées ont subsisté à la suite de la révocation du congé donné pour le 31 mars 2000.

18. Par procédé écrit du 9 avril 2002, le demandeur a précisé que le dommage subi se décompose en deux parties, soit un dommage matériel aux installations du studio qui n'est pas inférieur à 50'000 fr., et une perte d'exploitation qui s'élève à 1'413'450 fr., dit montant étant susceptible d'être augmenté en cours d'instance.

En conséquence, le demandeur a augmenté la conclusion V de sa requête du 24 juillet 2001, qui a pris la teneur suivante :

"La N._____ est la débitrice de V._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 1'463'450.-- (un million quatre cent soixante-trois mille quatre cent cinquante francs) avec intérêt à 5% l'an dès le 30 mars 2001, le montant précité étant susceptible d'être augmenté en cours d'instance."

19. Par requête de mesures provisionnelles déposée le 26 avril 2002, la défenderesse N._____ a saisi le Tribunal des baux des conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

"I. Les loyers consignés par V._____ auprès de la Banque cantonale vaudoise seront déconsignés et dévolus en faveur de la requérante.

II. Interdiction est faite à V._____ sous peine des sanctions prises par l'article 292 CP de continuer à consigner le loyer, sauf à prouver que des faits nouveaux justifieraient cette consignation."

20. Une nouvelle audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 29 avril 2002. Le tribunal a procédé à l'audition des témoins H._____, X._____, R._____, M._____, P._____, K._____, F._____, W._____ et G._____, dont les déclarations ont été protocolées au procès-verbal de dite audience.

Le témoin H._____ a relaté avoir enregistré en 2000 un disque dans le studio de V._____, pour un coût d'environ 42'000 fr. Dame H._____ a décrit la période d'enregistrement comme pénible en raison de l'état des locaux, plus particulièrement à cause de l'humidité des lieux, des planches posées sur le sol et des cuvettes installées pour récolter l'eau. Elle a toutefois été satisfaite du travail de V._____. Elle avait prévu d'enregistrer un autre disque avec ce dernier en 2001, mais y a renoncé au vu de la présence du chantier de l'[...]. Le témoin H._____ s'était en effet rendu compte des bruits provenant du chantier lors d'un travail préparatoire. Dame H._____ a pu débiter l'enregistrement de cet autre disque en 2002 dans le studio de V._____, bien qu'ils durent se limiter à user de la salle de régie. Le coût de cet autre disque était également d'environ 42'000 fr.

Le témoin X._____, qui travaille en collaboration avec Dame H._____ en s'occupant des aspects administratifs, a relaté l'enregistrement des deux disques que cette dernière a effectués avec le demandeur, insistant sur la vétusté et l'humidité des locaux. Dame X._____ a toutefois souligné la qualité du travail de V._____, raison pour laquelle elles ont quand même fait appel à lui. Présente dans le studio en 2001, le témoin X._____ a entendu le bruit provenant des travaux. Celle-ci a précisé que l'on pouvait certes procéder à un enregistrement dans des locaux vétustes, mais en aucun cas dans des locaux bruyants.

Le témoin R._____, musicien, a collaboré avec V._____ en 1997-1998, pour un montant oscillant entre 15'000 et 20'000 fr. A cette époque déjà, dit témoin a pu constater la présence d'humidité dans les locaux et l'odeur désagréable qui en émanait. De plus, Sieur R._____ est un ami de V._____ et passe régulièrement lui rendre visite dans ses locaux, entre 3 et 4 fois par an. Il a indiqué avoir renoncé à enregistrer avec celui-ci en 2001 en raison des nuisances provenant du chantier. En effet, durant le printemps 2001, il a pu constater, entre 3 et 6 fois, d'importants bruits provenant d'un marteau-piqueur. Le montant du travail envisagé en 2001 se serait élevé à environ 25'000 fr. Sieur R._____ a également précisé qu'il y a beaucoup de studios d'enregistrement entre Vevey, Montreux et Genève, mais que peu d'entre eux possèdent un équipement aussi pointu que celui dont dispose le studio de V._____, soulignant la qualité du travail de ce dernier.

Le témoin M._____ connaît V._____ depuis 1994. Son mari avait un projet d'enregistrement en cours avec celui-ci entre les mois de mai et juillet 2001. Cependant, ce projet n'a pu se réaliser en raison des nuisances dues au chantier, soit des vibrations, des coupures de courant et des interdictions d'accès. Le projet total était estimé à 100'000 fr., mais Dame M._____ n'a pas été en mesure de déterminer quelle part serait revenue à V._____. Elle a également précisé que V._____ leur avait été recommandé et que son mari voulait absolument travailler avec lui. Le projet n'a pas été abandonné mais l'époux du témoin est décédé en date du 29 janvier 2002.

Le témoin P._____, musicien retraité, connaît V._____ et les locaux en cause depuis le mois d'avril 2001. Il avait pour projet de transférer deux vinyles sur CD pour un montant de 15'000 fr. Sieur P._____ a relaté que ce travail a été effectué malgré les nuisances du chantier. Toutefois, les secousses lors du battage des palplanches perturbaient la lecture du disque vinyle de référence. Le témoin P._____ a estimé qu'en raison de ces inconvénients, le travail a duré une semaine de plus par rapport à des conditions normales. Il a également expliqué avoir renoncé à effectuer une nouvelle collaboration avec V._____ en raison des inconvénients susmentionnés, collaboration qui aurait également consisté à transférer des vinyles sur CD. Le témoin P._____ a expliqué que pour pouvoir travailler dans des conditions à peu près normales, ils ont dû faire l'impasse sur les repas de midi ainsi que travailler le soir et le samedi pour profiter de la pause des ouvriers. Il a également précisé qu'aucun processus d'enregistrement à l'aide de

microphones ne pouvait être entrepris en raison des vibrations provenant du chantier. Le travail entrepris a été interrompu et perturbé au cours de la deuxième semaine d'enregistrement. Le témoin P. _____ n'était pas au courant des travaux. Il a revu les locaux au printemps 2002 et n'a rien remarqué au niveau du bruit. Il a alors beaucoup plus été gêné par l'absence de sanitaires et de chauffage, devant même travailler en manteau. Il a toutefois insisté sur le fait qu'il serait disposé à collaborer à nouveau avec V. _____, pour autant que celui-ci dispose de locaux convenables.

Le témoin K. _____ connaît V. _____ et ses locaux depuis le mois de février 1999. Sa fille est chanteuse et il leur a été conseillé de collaborer avec V. _____. En février 1999, une journée d'essais a eu lieu dans des conditions normales, pour un coût de 1'000 fr. Dame K. _____ et sa fille ont commencé la production d'un disque en mai 1999, disque qui a été enregistré pour un montant de 135'000 fr. en faveur de V. _____. Une suite avait été envisagée, mais la tempête de décembre 1999 (l'ouragan Lothar) a occasionné du retard car il fallait attendre le remplacement du matériel intervenu en été 2000. Sa fille et elle ont tenté de finir le disque en automne 2000 et début 2001, mais le projet a été interrompu en raison des conditions de travail, notamment à cause du froid et de l'humidité, mais aussi en raison du bruit provenant des travaux et de l'absence de sanitaires. Le projet abandonné aurait coûté environ 60'000 fr. Le témoin K. _____ a précisé qu'en 1999 déjà, il y avait de l'humidité dans les locaux, mais dans une mesure moindre au regard de ce qui a été constaté par la suite.

Le témoin F. _____ connaît V. _____ depuis le mois de février 2001, date à laquelle elle a également vu les locaux. Un projet d'album a été envisagé mais ils ont décidé de le différer au vu des travaux et des problèmes des locaux. Le disque a été commencé en août 2001. Ils ont beaucoup travaillé le soir et les week end pour éviter le bruit des travaux. Dame F. _____ a décrit les conditions de travail comme désagréables en raison de l'absence de sanitaires et du froid. Le contrat pour ce disque se montait à 90'000 fr. Le témoin a également précisé que V. _____ lui avait été vivement conseillé. Le disque n'a finalement pas été terminé.

Le témoin W. _____, comptable, connaît V. _____ et ses locaux depuis août 1999. Sieur W. _____ a été le directeur de la fiduciaire [...] jusqu'au 30 septembre 2000, fiduciaire que V. _____ avait choisi pour s'occuper de sa comptabilité. Dite société est l'auteur de la déclaration d'impôt 1999-2000 de V. _____ figurant au dossier. Le témoin, lui-même intéressé par la production, a relaté avoir pu visiter les locaux et s'est dit ébloui par le studio. Par la suite, il lui arrivait souvent de passer dans les locaux. Il a confirmé qu'après l'ouragan Lothar, le matériel a été changé et le sol entièrement refait. Il a par ailleurs indiqué que depuis l'automne 2001, il n'y avait plus de chauffage, ce qui rendait les conditions de travail difficiles. Le témoin W. _____ a également constaté du bruit en raison des travaux. Il a de plus indiqué que le nom de V. _____ est réputé dans le milieu, et ce depuis les années 1960-1970.

Le témoin G._____ connaît V._____ depuis fin de l'année 1998 et a eu l'occasion de voir ses locaux à plusieurs reprises depuis 1999. Dit témoin a passé un contrat avec V._____ en vue de l'Eurovision 2002. Les enregistrements ont débuté en septembre 2001. Sieur G._____ a expliqué qu'ils ne pouvaient pas enregistrer la journée à cause du bruit des travaux, plus particulièrement de celui de marteaux-piqueurs. Les séances d'enregistrement se déroulaient donc de 18 heures 30 à minuit. Le témoin a précisé qu'au vu de ces circonstances, V._____ a réduit le prix de ses prestations de 20'000 à 9'000 fr. Sieur G._____ a également confirmé la réputation de V._____, personne dont le nom lui a été le plus souvent cité par les professionnels de la branche. Selon ce témoin, les autres studios d'enregistrement de la région ne proposent pas les mêmes prestations que celui de V._____.

Les parties ont requis la mise en œuvre d'une expertise technique et d'une expertise comptable, en précisant que l'expert chargé de l'expertise technique devait s'adjoindre l'aide d'un spécialiste en matériel d'enregistrement. Le tribunal a fait droit à leur requête en impartissant un délai aux parties pour déposer une liste d'experts et leurs questionnaires respectifs. L'instruction a été suspendue.

21. Les travaux relatifs à l'aménagement d'un centre spa ont été achevés à la fin du mois d'avril 2002. La moitié du chantier a été consacrée à des travaux de gros œuvre nécessitant l'emploi de diverses machines de chantier et de marteaux-piqueurs. L'instruction a permis d'établir que les nuisances engendrées par les travaux ont été accentuées par la configuration des lieux car, les locaux se situant en sous-sol, un effet de caisse de résonance s'est produit. L'expert T._____ a en outre oralement relevé lors de l'audience du 7 mars 2007 que l'effet des nuisances a encore été renforcé par la présence de pierres de roche, particulièrement dures, qu'il s'agissait de percer lors des travaux de gros œuvre.

22. Le 30 avril 2002, un état des lieux des locaux en cause a été organisé, sur mandat de la défenderesse, en présence de J._____ de E._____.

Le rapport établi le 6 mai 2002 par dite société constate ce qui suit :

"EXTERIEUR :

Deux verres de vitrines sont fissurés, peut être dangereux pour les passants.

Deux carreaux fissurés sur la porte de garage.

GARAGE :

La porte à double battant s'ouvre difficilement.

Trace d'humidité contre les murs et sous la dalle.

ENTREE :

Sol : Moquette.

Murs : Doublage en lambrissage bois.

Plafond : Faux plafond en lambrissage bois.

Faux plafond défraîchi suite à des inondations d'eau venant de la terrasse.

WC :

- Sol : Carrelage et escalier en béton lisse.
- Murs : Rustique et doublage en lambrissage bois.
- Plafond : Faux plafond en lambrissage bois.
- Les WC et le lavabo ne sont plus alimentés en eau courante.
- Murs défraîchis suite à l'humidité.

CABINE DE PERCUSSION DIT LE SAS :

- Sol : Moquette.
- Murs : Crépi et doublage acoustique.
- Plafond : Voûté en briques terre cuite.
- Sur les murs et plafond nombreuses traces d'humidité suite aux infiltrations d'eau pendant les travaux sur la terrasse.
- Forte odeur d'humidité.
- Ce local est actuellement inutilisable.

STUDIO :

- Sol : Moquette et « Pergo ».
- Murs : Doublage acoustique.
- Plafond : Peinture.
- Apparition de salpêtre au bas des murs.
- Odeur d'humidité.
- Ce local est actuellement inutilisable.

REGIE :

- Sol : Moquette et « Pergo ».
- Murs : Crépi peint et doublage acoustique.
- Plafond : Faux plafond en tissu.
- Porte d'accès au Sas ne peut plus être fermée.
- Trace d'humidité sur les murs.

DIVERS :

- Les locaux ne sont plus chauffés depuis l'hiver 2000 - 2001.
- En règle générale ces locaux ne répondent plus aux normes minimales de salubrité."

23. a) Par requête de mesures provisionnelles adressée à la Présidente du Tribunal des baux le 16 mai 2002, le demandeur V._____ a pris les conclusions suivantes contre la défenderesse N._____, avec suite de frais et dépens :

"- I -

Ordre est donné à l'N._____ de prendre toutes mesures et procéder à tous travaux pour remettre en état les locaux loués à V._____ dans l'immeuble sis [...] à Vevey aux fins de supprimer les défauts constatés par E._____ selon liste du 6 mai 2002.

- II -

Ordonner à l'N._____ d'avoir exécuté les travaux et remédié à la situation en supprimant les défauts énumérés dans la liste d'AE._____ du 6 mai 2002 dans un délai échéant le 31 juillet 2002 au plus tard.

- III -

Dire qu'au cas où l'N._____ n'a pas satisfait aux obligations énumérées ci-dessus dans le délai précité, V._____ pourra

faire exécuter les travaux par un tiers aux frais exclusifs de l'N._____."

b) Une audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 22 mai 2002, lors de laquelle le témoin J._____ a été entendu.

Les parties ont conclu la transaction suivante, dont il a été pris acte pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles :

- I. La requérante N._____ s'engage à raccorder l'eau froide des sanitaires de l'intimé au réseau existant d'ici au 14 juin 2002 de même qu'à vérifier, voire rétablir, l'alimentation électrique de cette pièce.
- II. En ce qui concerne le chauffage, parties conviennent de ne chauffer, durant la litispendance, que le hall d'accueil et les deux pièces du studio d'enregistrement. A cet effet, la requérante fournira, d'ici au 15 juillet 2002, un nombre suffisant d'aérochauffeurs électriques pouvant maintenir une température de 20 degré Celsius à une hauteur de 1,30 m. à partir du sol. Les frais de fonctionnement desdits aérochauffeurs seront pris en charge par la requérante, étant précisé que l'intimé s'engage à utiliser les thermostats qui lui seront également fournis afin de ne pas dépasser la limite de température prévue ci-dessus.
- III. Après vérification et si nécessaire, la requérante fera poser sur les vitres fissurées un film protecteur.
- IV. Dès et y compris juin 2002, l'intimé V._____ cesse de consigner le montant du loyer, qu'il versera désormais sur le compte de la requérante, étant précisé que les loyers consignés à ce jour le resteront jusqu'à droit connu sur le sort du dossier.
- V. La présente convention règle le sort des requêtes de mesures provisionnelles des 26 avril et 16 mai 2002.
- VI. La présente convention vaut ordonnance de mesures provisionnelles, chaque partie gardant ses frais et renonçant aux dépens dans les cadre desdites mesures."

24. Par courrier du 21 juin 2002, le conseil de V._____ a indiqué au conseil de la N._____ que les sanitaires des locaux n'avaient toujours pas été raccordés, contrairement aux engagements résultant de la transaction conclue le 22 mai 2002. Il lui a alors signifié qu'en conséquence, V._____ procédera à la consignation des loyers dès le mois de juillet 2002.

25. Le 16 juillet 2002, un orage a provoqué une inondation importante dans un des locaux du studio d'enregistrement, nécessitant l'intervention des pompiers. Il ressort de leur rapport d'intervention n° 2002.0270 établi le 29 juillet 2002, d'une part, que les infiltrations d'eau provenaient de la dalle du toit et, d'autre part, qu'un responsable de la N._____ est venu sur place pour constater les dégâts.

26. Le 26 juillet 2002, la défenderesse N._____ a déposé une nouvelle requête s'agissant des prétentions pécuniaires qu'elle entend faire valoir à l'endroit du demandeur, au pied de laquelle elle a pris la conclusion suivante à l'encontre du demandeur, avec suite de frais et dépens :

"I. V._____, respectivement [...], est le débiteur et doit immédiat paiement à la N._____ d'un montant de fr. 500'000.-- (cinq cent mille francs), valeur échue, avec intérêts à 5% dès le dépôt des présentes."

La défenderesse a requis la jonction de cette requête à la présente procédure, ce qui a été fait.

27. a) Par courrier du 31 juillet 2002, le conseil de V._____ a informé le conseil de la N._____ de l'inondation survenue en date du 16 juillet 2002. Il a également mis en demeure la bailleresse de remédier au défaut relatif aux infiltrations d'eau par la toiture, dans un délai au 25 août 2002, faute de quoi son client consignera le loyer.

b) Le 7 octobre 2002, suite à de multiples échanges de correspondance entre les conseils des parties, V._____ a procédé à la consignation du loyer du mois d'octobre 2002. Par la suite, V._____ a continué de consigner les loyers, tantôt en temps utile, tantôt de manière tardive, jusqu'au 28 mai 2004, date à laquelle il a procédé à la consignation du loyer du mois de juin 2004.

c) Par requête du 30 octobre 2002, V._____ a saisi la Commission de conciliation des conclusions suivantes :

"- I -

Il est constaté que les locaux loués par V._____ à la N._____ sont entachés de nombreux et importants défauts.

- II -

Les loyers consignés par V._____ depuis octobre 2002 demeurent consignés jusqu'à élimination complète des défauts constatés.

- III -

Les loyers dus par V._____ à la N._____ pour les locaux loués dans l'immeuble sis [...] à Vevey sont réduits de cent pour cent depuis le 1^{er} janvier 2001.

- IV -

Les loyers consignés par V._____ depuis octobre 2002 sont déconsignés en faveur de V._____ à l'issue de la procédure."

d) La Commission de conciliation a tenu audience le 11 février 2003 et a constaté l'échec de la conciliation.

28. a) Suite à la décision rendue le 25 février 2003 par la Commission de conciliation, la défenderesse N._____ a saisi le tribunal de céans d'une nouvelle requête déposée 18 mars 2003, au pied de

laquelle elle a pris les conclusions suivantes à l'encontre du demandeur, avec suite de frais et dépens :

- I. La décision rendue par la Commission de conciliation de la Préfecture du district de Vevey, le 25 février 2003 est annulée.
- II. La requête présentée par V. _____ le 31 octobre 2002 est intégralement rejetée.
- III. Les loyers consignés par V. _____ sont entièrement libérés en faveur de la N. _____."

La défenderesse a requis la jonction de cette requête avec la procédure initiale, ce qui a été fait.

b) Par requête adressée le 28 mars 2003 au Tribunal des baux, le demandeur a pris les conclusions suivantes contre la défenderesse, avec suite de frais et dépens :

"- I -

Il est constaté que les locaux loués par V. _____ à la N. _____ dans l'immeuble sis [...] à Vevey sont entachés de nombreux et importants défauts.

- II -

Les loyers consignés par V. _____ depuis octobre 2002 demeurent consignés jusqu'à élimination complète des défauts constatés.

- III -

Les loyers dus par V. _____ à la N. _____ pour les locaux loués dans l'immeuble sis [...] à Vevey sont réduits de cent pour cent depuis le 1^{er} janvier 2001.

- IV -

Les loyers consignés par V. _____ depuis octobre 2002 sont déconsignés en faveur de V. _____ à l'issue de la procédure."

Le demandeur a également requis la jonction de cette requête à la présente affaire, ce qui a été fait.

c) Une audience dont le but était de tenter la conciliation et, cas échéant, organiser la suite de l'instruction, s'est tenue le 8 mars 2004. La conciliation ayant été tentée en vain, la suite de l'instruction a été organisée et, le 5 mai 2004, le Tribunal des baux a proposé, d'une part, à l'expert S. _____, comptable à Lausanne, de se charger de l'expertise comptable et, d'autre part, à l'expert T. _____, architecte veveysan, de se charger de l'expertise technique. L'un et l'autre ont accepté leur mandat. Afin de disposer de toutes les informations pertinentes pour effectuer son rapport, il a été convenu, d'entente avec les parties, que l'expert S. _____ pouvait contacter directement les différents clients du demandeur.

29. Le 15 juin 2004, V. _____ a quitté les locaux litigieux pour installer son studio d'enregistrement dans des locaux sis à Gland, à l'enseigne de "[...]". Entre l'échéance de la prolongation judiciaire du bail,

au 31 mars 2003, et son départ effectif, V._____ a bénéficié de plusieurs reports conventionnels du terme de la restitution.

30. Le 10 mai 2005, l'expert T._____, lequel s'est adjugé le concours de M. A._____ en qualité de co-expert technique "audio-video", a déposé son rapport daté du 5 mai 2005.

L'expert susnommé a tout d'abord décrit les caractéristiques principales de la conception des immeubles de l'[...]. Il a notamment relevé qu'en raison de la configuration des lieux, le [...] se retrouve presque chaque année noyé sous 10 à 15 centimètres d'eau lors des tempêtes fréquentes aux mois de janvier. En outre, la toiture-terrasse formant le plafond des locaux du demandeur V._____ est une construction composite qui facilite les migrations d'humidité dans toutes les directions. De plus, au vu de la nature de sa construction, les chocs thermiques subis par la terrasse sont importants et la dilatation subie par les matériaux qui la composent provoque inmanquablement des microfissures par lesquelles l'eau peut s'infiltrer à partir de la terrasse.

L'expert T._____ a indiqué que les murs et les plafonds sont très humides et qu'ils présentent des fissures. Les infiltrations d'eau ont provoqué des détériorations dans les sols, le bas de tous les murs et les plafonds. Selon ses observations, l'eau qui a provoqué les dégâts provient de la dalle de la terrasse, des fondations et des murs de maçonnerie hétérogène qui ont accumulé l'humidité ambiante. Il a également remarqué la présence de remontées capillaires dans les murs. L'expert T._____ a constaté que les parois de bois installées sur les murs par le locataire n'ont pas été faites dans règles de l'art en ce sens qu'elles ne permettent pas une ventilation adéquate des murs, ce qui a empêché l'évaporation de l'humidité et contribué à amplifier l'humidité des murs. Il a également précisé que les inondations successives, mais surtout celle survenue lors de l'ouragan Lothar ont accentué les dommages liés à l'humidité, qui s'étendaient et s'aggravaient quotidiennement. Les plafonds, murs et sols se sont ainsi dégradés au fur et à mesure des écoulements intempestifs d'eau ou de la propagation par capillarité de celle-ci à partir des fondements des locaux. L'expert T._____ a ainsi relevé la présence d'humidité dès la prise à bail des locaux, celle-ci s'étant aggravée par la suite. N'ayant pu se faire une idée précise de l'état des locaux lors de l'entrée du locataire, il a souligné qu'il était difficile de faire la part des choses entre l'état latent des locaux et une aggravation subite.

S'agissant de l'origine des dégâts, l'expert T._____ a une nouvelle fois relevé que de nombreuses fissures existaient dans les murs et plafonds lors de la prise de possession des lieux par le demandeur, ainsi que la présence d'humidité. Il a précisé qu'au cours des années et lors des travaux, plus particulièrement lors du battage des palplanches, certaines fissures se sont amplifiées et les infiltrations d'eau en provenance de la terrasse se sont accentuées.

De l'avis de l'expert, il n'était pas raisonnable pour V._____ d'utiliser de tels locaux pour un studio d'enregistrement compte tenu du

fait que, aux dires du demandeur, l'appareillage d'enregistrement utilisé ne peut supporter plus de 40% d'humidité ponctuelle.

Le rapport du co-expert technique "audio-video" A. _____ du 3 mai 2005, qui fait partie intégrante du rapport de l'expert T. _____ du 5 mai 2005, établit que deux haut-parleurs professionnels sont inutilisables et que plusieurs pieds télescopiques de studio pour micro sont très rouillés. Selon le co-expert, tous ces éléments ont été endommagés par un séjour prolongé dans un environnement humide et inadapté à ce genre de matériel technique. Il a également estimé que le montant du préjudice subi et avancé par V. _____, soit la somme de 80'000 fr., est tout à fait réaliste et même sous-évalué.

L'expert T. _____ a en outre confirmé que la présence du demandeur dans les locaux en cause lors des travaux, d'une part, a contraint la défenderesse à recourir à diverses solutions techniques pour contourner dits locaux et, d'autre part, a occasionné un retard dans l'achèvement des travaux, retard qui n'a toutefois pas dû excéder un mois et demi. Il a également estimé que les solutions techniques de contournement ont engendré un surcoût de 190'000 fr. et que le dommage subi par la défenderesse du fait du retard dans l'exécution des travaux n'excède pas 100'000 francs.

31. Le rapport d'expertise comptable du 23 juin 2005 effectué par l'expert S. _____ a été reçu au greffe du tribunal de céans le 24 juin suivant.

a) L'expert susnommé devant notamment déterminer si le demandeur V. _____ pouvait réaliser un chiffre d'affaires annuel se situant entre 350'000 et 400'000 fr., celui-ci s'est basé sur les états financiers des années 1999 à 2003, remis par le demandeur. Il a tout d'abord relevé que les résultats des années 2000 et 2001 n'étaient pas représentatifs, puisque les inondations provoquées par l'ouragan Lothar et les travaux entrepris par la N. _____ ont empêché une exploitation adéquate du studio d'enregistrement. L'expert S. _____ a dès lors calculé la moyenne des chiffres d'affaires réalisés en 1999, 2002 et 2003, qui correspond à un montant annuel de 163'400 fr. Il a cependant indiqué que, compte tenu des désistements de clients suite aux événements susmentionnés, il n'était pas exclu que V. _____ eût pu atteindre un chiffre d'affaire annuel se situant entre 350'000 et 400'000 fr., tout en précisant qu'il y avait lieu de considérer les engagements prévisionnels des différents clients avec la plus grande prudence.

S'agissant du rapport établi le 31 juillet 2000 par l'expert-comptable Z. _____ suite à l'ouragan Lothar, l'expert S. _____ a relevé qu'il pouvait servir de base de calcul. Ce dernier a toutefois précisé que si l'approche du calcul pouvait être retenue, le chiffre d'affaire annuel tel que calculé (420'000 fr.) reste hautement aléatoire dès lors que celui réalisé en 1999 (197'729 fr.) est nettement inférieur. En effet, au regard des chiffres d'affaires réalisés précédemment, l'expert S. _____ s'est interrogé sur la question de savoir comment V. _____ avait-il pu réaliser un tel chiffre d'affaires, soit une augmentation de 213 %, sans engager

des frais fixes et variables supplémentaires. En utilisant les paramètres de l'expert-comptable Z._____, l'expert S._____ a estimé le chiffre d'affaire manquant à 297'500 fr., montant à considérer avec prudence, toujours selon l'expert, compte tenu du fait que ce chiffre tient compte d'engagements prévisionnels. Toujours selon les paramètres de l'expert Z._____ et les états financiers 2002 et 2003 du demandeur, l'expert S._____ a calculé le cash flow théorique moyen annuel non réalisé par le demandeur (soit le bénéfice net d'exploitation avant amortissements et impôts) à 65'600 fr., soit 196'800 fr. pour trois ans (de 2001 à 2003).

b) L'expert S._____ a enfin estimé la perte d'exploitation subie par la défenderesse depuis le mois de juin 2001 en raison du retard dans la réalisation des travaux à 66'000 francs.

32. a) Par requête adressée au Tribunal des baux le 11 octobre 2005, la défenderesse a pris les conclusions suivantes contre le demandeur :

"I. Un montant de fr. 26'575.-- est déconsigné du compte consignation « Loyer » BCV S 5013.71.76 Vevey pour être versé à l'ordre de la N._____.

II. Le chiffre I ci-dessus est communiqué à la BCV pour exécution."

Ces mêmes conclusions ont également été formées à titre provisionnel.

b) Par ordonnance de mesures provisionnelles du 14 novembre 2005, la présidente du Tribunal des baux a ordonné la déconsignation, à concurrence du montant de 26'575 fr., des loyers consignés par V._____ auprès de la BCV en faveur de la N._____ (I).

c) Le 15 décembre 2005, V._____ a interjeté appel contre l'ordonnance susmentionnée en concluant à ce qu'elle soit réformée en ce sens que la requête de mesures provisionnelles du 11 octobre 2005 de la N._____ est rejetée.

d) Selon arrêt sur appel du 10 février 2006, le Tribunal des baux a notamment prononcé que les conclusions prises V._____ dans sa requête d'appel du 15 décembre 2005 sont admises et que l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue par la Présidente du Tribunal des baux le 14 novembre 2005 est réformée en ce sens que son chiffre I est supprimé, celle-ci étant confirmée pour le surplus.

33. Le 21 mars 2006, l'expert T._____ a déposé un rapport d'expertise complémentaire daté du 16 mars 2006.

S'agissant de l'affirmation faite par ledit expert dans son précédent rapport, selon laquelle il est très difficile de faire la part des choses entre l'état latent des locaux et une aggravation subite, celui-ci a donné les précisions suivantes (p. 2 du rapport précité) :

"Durant toute la durée de l'occupation des lieux par le locataire l'humidité était permanente à la fois dans les murs situés au Nord, c'est-à-dire contigus aux sous-sols de l'hôtel, et dans les plafonds des parties arrières des locaux loués. Cette humidité se diffusait par capillarité dans les murs adjacents, derrière les boiseries mises en place par le locataire. Le même phénomène se produisait au niveau des sols.

L'inondation provoquée par l'ouragan Lothar s'est propagée du Sud au Nord et d'Ouest en Est dans les locaux du demandeur. Donc en directions opposées à la propagation de l'humidité constante régnant dans les locaux.

Ce fut une aggravation subite, dont il est facile de voir l'étendue dans sa brièveté mais tout particulièrement difficile de dire laquelle a été la plus dommageable à savoir

- l'humidité permanente ou
- l'humidité occasionnelle (subite)."

L'expert a également estimé la part du dommage préexistant, soit l'humidité présente au moment de l'occupation des lieux, à 75%, tout en précisant qu'il est très difficile de la quantifier.

34. Par procédé écrit du 21 février 2007, le demandeur V. _____ a précisé ses conclusions.

La conclusion III de la requête du 24 juillet 2001 a désormais la teneur suivante :

"La N. _____ est la débitrice de V. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 52'912,50 (cinquante-deux mille neuf cent douze francs, cinquante centimes) plus intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2002 (échéance moyenne), correspondant à une réduction de loyer de cent pour cent pour la période du 1^{er} janvier 2001 au 15 juin 2004."

La conclusion IV de dite requête a été précisée ainsi :

"L'intégralité des loyers consignés sur le compte BGV S 5013.71.76 CONS-LOYER est immédiatement libérée en faveur de V. _____."

Enfin, la conclusion V de la requête précitée a été réduite comme suit :

"La N. _____ est la débitrice de V. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 350'000.-- (trois cent cinquante mille francs) plus intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2002 (échéance moyenne)."

Le demandeur a également précisé, d'une part, que les conclusions I et II demeurent inchangées et, d'autre part, que les conclusions VI et VII n'ont plus d'objet.

35. Le 26 février 2007, l'expert S._____ a déposé un rapport d'expertise comptable complémentaire daté du 23 février 2007.

L'expert susnommé a précisé avoir évoqué, dans son rapport du 23 juin 2005, des engagements prévisionnels en fonction des indications téléphoniques de clientèle existante et/ou en phase de le devenir. Il a confirmé la possibilité pour V._____ de réaliser un chiffre d'affaires de l'ordre de 350'000 à 400'000 fr. par année, dans la mesure où la clientèle existante ou en devenir était prête à collaborer avec ce dernier. Il a également relevé que les seules mesures prises au niveau publicitaire par le demandeur en vue de recréer ou développer sa clientèle après le passage de l'ouragan Lothar sont des sites Internet (présents sur le moteur de recherche "Google") et surtout ses contacts par le biais du bouche à oreille. Ne disposant pas d'information sur le chiffre d'affaire réalisé depuis 2004, l'expert S._____ ignore cependant si ces mesures ont été bénéfiques. Il a pour le surplus confirmé sa conclusion selon laquelle la perte d'exploitation du demandeur pouvait être évaluée à 196'800 fr. pour les années 2001 à 2003, en fonction des paramètres arrêtés par l'expert-comptable Z._____.

36. Une audience de reprise d'instruction s'est tenue le 7 mars 2007 en présence des experts T._____ et S._____.

A cette occasion, le demandeur a indiqué que ses conclusions définitives sont celles qui ont été précisées dans son procédé du 21 février 2007. La défenderesse, quant à elle, a, d'une part, confirmé ses conclusions du 26 juillet 2002 et, d'autre part, conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions actualisées et précisée par le demandeur.

Les parties ont interrogé les experts qui ont répondu à leurs questions.

Le tribunal a également procédé à l'inspection des lieux en cause ainsi que de la terrasse de l'[...] en présence de l'expert T._____. Les constatations effectuées lors de dite inspection locale n'ont toutefois pas amené d'éléments nouveaux au regard de l'inspection locale du 30 janvier 2002 ou du rapport de l'expert T._____ du 5 mai 2005.

L'expert S._____ a corrigé sa réponse à la question 3, en page 12 de son rapport du 23 juin 2005, en ce sens que le montant de l'actif immobilisé représenté par le poste studio d'enregistrement du demandeur s'élevait à 200'000 fr. avant amortissement au bilan au 31 décembre 1999 et non 2000.

La défenderesse a requis un complément d'expertise afin de déterminer avec certitude le chiffre d'affaires annuel potentiellement réalisable par le demandeur dans de bonnes conditions d'exploitation et en fonction du redémarrage de l'entreprise, sur la base notamment, en sus de ceux déjà disponibles, des résultats des années 2004 à 2006.

Le demandeur s'en est remis à justice s'agissant du sort de cette dernière réquisition.

Le tribunal a fait droit à la réquisition de la défenderesse et a suspendu l'instruction.

37. Le 20 novembre 2007, l'expert S. _____ a déposé un 2ème rapport complémentaire daté du 16 novembre 2007.

En se basant sur divers documents comptables complémentaires obtenus du demandeur ou de tiers (déliés du secret par le demandeur lors de la précédente audience), l'expert S. _____ a pu déterminer les chiffres d'affaires réalisés par V. _____ pour les années 1997 à 2006 comme suit :

- 1997 et 1998 :	177'458 fr. ;
- 1999 :	197'729 fr. ;
- 2000 :	66'781 fr. ;
- 2001 :	87'121 fr. ;
- 2002 :	157'735 fr. ;
- 2003 :	134'633 fr. ;
- 2004 :	519'230 fr. ;
- 2005 :	185'596 fr. ;
- 2006 :	155'184 fr.

Il a toutefois précisé que le chiffre d'affaires réalisé en 2004 est basé sur une taxation d'office et semble disproportionné par rapport aux revenus de V. _____.

Selon les informations fournies par M. C. _____ du studio "[...]" à Gland, le taux optimal d'utilisation d'un studio d'enregistrement est de 250 jours par année et le chiffre d'affaires journalier oscille entre 1'000 et 1'500 fr. En prenant une moyenne de 1'250 fr. par jour, l'expert S. _____ a ainsi calculé le chiffre d'affaires annuel probable pour une telle exploitation, lequel s'élève à 312'500 francs.

L'expert S. _____ a indiqué que V. _____ aurait pu réaliser le chiffre d'affaires potentiel annuel de 420'000 fr. mentionné dans le rapport de l'expert-comptable Z. _____ même sans investir de gros frais variables et fixes.

Il a nuancé ses précédentes constatations en relevant toutefois qu'avant les événements de Lothar et ceux que V. _____ reproche à la N. _____, ce dernier n'avait jamais réussi à atteindre un tel chiffre d'affaires, voire même celui probable de 312'500 fr., ce qui laisserait supposer qu'il n'a pas la clientèle potentielle pour atteindre le taux optimal d'occupation de son studio.

38. S'agissant du calcul de la perte d'exploitation du demandeur, il sied d'apprécier dans leur ensemble les différents rapports déposés par l'expert S. _____, qui ont évolué et peuvent apparaître contradictoires à première vue. En effet, dans son premier rapport du 23 juin 2005, l'expert

susnommé a estimé le bénéfice net d'exploitation (cash flow théorique) moyen annuel à 65'600 fr., tout en précisant que ce montant devait être interprété avec la plus grande prudence dès lors que les paramètres retenus, soit ceux de l'expert-comptable Z._____, tiennent compte d'engagements prévisionnels. Dans son rapport d'expertise complémentaire du 23 février 2007, l'expert S._____ a confirmé le montant avancé dans sa précédente expertise en mettant l'accent sur les faibles moyens mis en œuvre par le demandeur pour développer sa clientèle suite au passage de l'ouragan Lothar (sites Internet, bouche à oreille). L'expert susnommé s'est en outre une nouvelle fois interrogé sur la question de savoir comment V._____ aurait pu réaliser un chiffre d'affaires tel qu'allégué par ce dernier sans augmenter ses charges. Dans son dernier rapport du 16 novembre 2007, l'expert a pu indiquer les chiffres d'affaires réalisés antérieurement au sinistre de Lothar et aux travaux de l'[...].

On constate dès lors que pour les années 1997 à 1999, V._____ n'a jamais réalisé un chiffre d'affaires se situant entre 350'000 et 400'000 fr., mais que le chiffre d'affaires annuel maximum qu'il a pu réaliser s'est élevé à 197'729 fr. (année 1999).

On constate également que le chiffre d'affaires que le demandeur a pu réaliser dans ses nouveaux locaux à Gland a été de 185'596 fr. en 2005 et de 155'184 fr. en 2006, soit des montants inférieurs à ceux réalisés dans les locaux en cause, qui présentaient les défauts que l'on sait.

Compte tenu de ces éléments, le tribunal considère qu'il y a lieu de se distancier des paramètres "Z._____", que l'expert a d'ailleurs préconisé d'envisager avec prudence. Dès lors, afin de déterminer la perte d'exploitation pour la période considérée, soit du 1^{er} janvier 2001 au 15 juin 2004, le tribunal de céans a comparé le bénéfice d'exploitation annuel moyen théoriquement réalisable au bénéfice d'exploitation annuel moyen effectivement réalisé entre 2001 et 2003.

Pour calculer le chiffre d'affaires annuel moyen théorique, il a y lieu de faire la moyenne des chiffres d'affaires réalisés par V._____ pour les années 1997, 1998, 1999, 2002 et 2003, tels qu'indiqués en page 5 du rapport d'expertise complémentaire du 16 novembre 2007, sans prendre en compte les chiffres d'affaires des années 2000 et 2001 dès lors que ces deux années n'ont pas permis une exploitation normale des locaux (Lothar, puis chantier de l'[...]). Le chiffre d'affaires moyen annuel théorique s'élève ainsi à 133'511 francs ([177'458 + 197'729 + 157'735 + 134'633] / 5). De ce montant, il convient de déduire les charges annuelles pour obtenir le bénéfice d'exploitation annuel moyen théorique. Dans son rapport d'expertise du 23 juin 2005, l'expert S._____ a calculé la moyenne des charges fixes d'exploitation pour les années 2001 à 2003 à 50'900 fr. (page 8 dudit rapport). Dès lors, le bénéfice d'exploitation annuel moyen théorique s'élève à 82'611 fr. (133'511 - 50'900).

S'agissant du chiffre d'affaires annuel moyen effectivement réalisé, il convient de calculer la moyenne des chiffres d'affaires effectifs des années 2001 à 2003, tels qu'ils figurent en page 5 du rapport

d'expertise complémentaire du 16 novembre 2007. Le tribunal ne prendra pas en considération le chiffre d'affaires de l'année 2004, dès lors que celui-ci a été calculé sur la base d'une taxation d'office et que, de l'avis de l'expert S._____, il est utopique et surévalué au regard des chiffres d'affaires réalisés les autres années. Ainsi, le montant du chiffre d'affaires annuel moyen effectivement réalisé entre 2001 et 2003 est de 126'496 fr. ($[87'121 + 157'735 + 134'633] / 3$). Il convient à présent de déduire de ce montant la moyenne des charges annuelles susmentionnée, pour obtenir un bénéfice d'exploitation annuel moyen effectivement réalisé entre 2001 et 2003, par 75'596 fr. ($126'496 - 50'900$).

On peut dès lors calculer la perte d'exploitation annuelle du demandeur, durant la période de 2001 à 2003, en soustrayant son bénéfice d'exploitation annuel moyen effectif de son bénéfice d'exploitation annuel moyen théorique. Ainsi, la perte d'exploitation annuelle moyenne du demandeur s'élève-t-elle pour cette période à 7'015 fr. ($82'611 - 75'596$). Partant, la perte d'exploitation subie par V._____, rapportée à la période du 1^{er} janvier 2001 au 15 juin 2004, soit pendant 41,5 mois, s'élève à 24'260 fr. 20 ($[7'015 / 12] \times 41,5$), soit 584 fr. 583 par mois.

39. a) Le Tribunal des baux a tenu une dernière audience le 7 mai 2008 en présence de l'expert S._____, dont la présence avait été requise. M. C._____ a été entendu en qualité de co-expert sur les renseignements qu'il a donné et qui sont retranscrits en page 7 du rapport du 16 novembre 2007 de l'expert S._____ ; ses déclarations ont été verbalisées, sans cependant amener d'informations pertinentes pour la solution du litige.

b) Le tribunal a délibéré à huis clos le 16 juin 2008, en présence des experts T._____ et S._____.»

B. Par acte du 14 novembre 2008, V._____ a recouru contre ce jugement en concluant, sous suite de dépens, principalement à la réforme en ce sens que la défenderesse est sa débitrice de la somme de 250'000 fr. à titre de dommages intérêts, avec intérêt à 5% l'an dès le 28 mars 2001 et de 46'726 fr. 85 à titre de dépens et, subsidiairement, à la nullité du jugement entrepris.

Dans son mémoire du 30 janvier 2009, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Dans son mémoire du 31 mars 2009, l'intimée a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours et, par voie de jonction, à la réforme

du jugement en ce sens qu'aucune réduction de loyer n'est accordée au locataire, subsidiairement une réduction de loyer limitée à 20% sur une durée de 9 mois au maximum (I), que le chiffre III du jugement rendu par le Tribunal des baux est réformé en ce sens qu'aucune indemnité n'est due au locataire V._____ à titre de dommages et intérêts quelconque, le chiffre IV étant réformé en fonction des conclusions de réforme mentionnées ci-dessus (II), que les chiffres VI et VII sont réformés en ce sens que les frais et dépens de première et seconde instances sont entièrement mis à la charge de V._____ (III), et que ce dernier est débiteur de l'intimée de 166'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2005, date moyenne (IV).

Le recourant a déposé un mémoire du 30 avril 2009 dans lequel il a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours joint de l'intimée.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En l'espèce, le recours principal tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Le recourant principal a conclu à la nullité du jugement, mais il ne développe aucun moyen spécifique de nullité, de sorte que son recours en nullité est irrecevable.

Déposés en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'article 15 LTB), par des parties qui y ont intérêt, les recours principal et joint en réforme sont recevables.

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'article 456a CPC (art. 452 al. 1^{ter} CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les deux recours principal et joint mettent en cause l'appréciation de la pertinence juridique de certains faits, notamment des points techniques de l'expertise, sans toutefois remettre en question l'état des faits retenus par le jugement attaqué comme tel. Il en va ainsi par exemple des années de référence pour déterminer le chiffre d'affaires moyen du recourant principal. Vu le libre pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par l'article 452 CPC, ces points seront examinés dans le cadre du recours en réforme. Pour le surplus, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

3. En droit, l'existence de défauts au sens des art. 259 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) n'est pas contestée ni contestable. Ces défauts, comme l'ont relevé les premiers juges à juste titre, touchent au chantier voisin étendu de 2001 à avril 2002, d'une part, et aux infiltrations d'eau et d'humidité de 2001 à juin 2004, d'autre part.

Les dégâts d'eau et d'humidité sont incontestablement des défauts atteignant le bail d'habitation ou commercial (Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht [mp] 1988, p. 106 [TG]; Droit du bail [DB] 1989 n. 4 p. 9 [NE]). De tel dégâts, s'ils peuvent être résorbés sans travaux excessivement lourds, sont d'importance moyenne alors qu'il s'agit de défauts graves dans les autres cas, par exemple si une partie des locaux est inutilisable (SVIT, Das Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 3^{ème} éd., Zurich 2008, n. 53 ad art. 258-259i CO; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 41 et n. 44 ad art. 258 CO, et les références citées).

Les nuisances provenant de chantiers voisins constituent également un défaut au sens du droit du bail. Les questions controversées qui se posent lorsque le chantier émane d'un voisin du bailleur ou de la collectivité publique n'existent pas si le chantier est celui du bailleur comme en l'espèce (Brunner, Störungen des Mieterinnen und Mieter durch Immissionen. Insb. Bau-und verkehrslärm (...), in mp 2005, p. 102 ss; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 53 ad art. 258-259i CO et les références).

Face à des défauts matériels ainsi identifiés, il faut distinguer ceux qui existent à la remise des locaux et ceux qui apparaissent en cours de bail (art. 258 CO, versus 259 ss CO). Il n'est pas discuté que des infiltrations d'eau existaient dès la conclusion du bail en 1995, ce dont témoigne l'avenant ajouté au contrat (jgt, pp. 2-3). Ces défauts d'infiltration et d'humidité se sont aggravés en cours de bail (cf. notamment expertise T. _____, jgt, pp. 28-29).

Pour ce qui est de la part de défauts existant au début du bail, l'ajout contractuel du bail n'est pas illicite au sens de l'art. 256 al. 2 CO (*les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues*

a. *dans des condtions générales préimprimées...*) si le locataire est pleinement dédommagé de la non-conformité à l'usage prévu, notamment par un loyer de faveur (Higi, op. cit., n. 70 ss ad 256 CO; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 27 ss ad 256 CO; ATF 104 II 202, c. 3, JT 1979 I 24). Frappé par le principe de la nullité de l'art. 256 al. 2 CO, l'avenant intégré au contrat eût dû, pour être jugé valable, reposer sur une preuve de contreprestation au locataire que la bailleresse aurait dû rapporter selon l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce. Le loyer convenu paraissant au demeurant se situer dans une fourchette usuelle, l'on ne peut attacher un effet juridique aux clauses litigieuses.

4. Autre est la question de savoir si, en entrant en jouissance sans contester les défauts apparents déjà présents, le preneur peut encore se prévaloir des art. 259 ss CO pour ces mêmes défauts a posteriori.

Selon certains auteurs, l'exigence générale de la bonne foi contractuelle oblige le preneur à faire expressément savoir que son entrée en jouissance n'emporte pas acceptation des défauts, soit qu'il s'en tient à une demande d'élimination de ceux-ci (Higi, Zürcher Kommentar, n. 81 ad art. 258 CO; Zihlman, Das Mietrecht. 1995, p. 73; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 2009, n. 2105, p. 310 [selon les cas]; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 31 ad 258 CO [idem]). Selon d'autres auteurs, seul l'abus de droit limite le silence du preneur à cet égard (Lachat, Le bail à loyer, 2008, pp. 205-206).

Avant 2000, et depuis 1995, le dossier ne révèle aucune protestation ni demande d'élimination des défauts de la part du preneur. Pour les vices initiaux, il existe certes un constat d'architecte de 1998 dressé à la suite des protestations de locataires (jgt, p. 4), mais il n'y a aucune plainte du recourant principal, ou plus exactement aucune plainte n'a été signifiée à l'intimée. Après le sinistre de l'ouragan Lothar, les réclamations adressées à l'intimée datent de 2001 (jgt, p. 9).

Ces circonstances ne permettent pas au recourant, selon le principe de la bonne foi, d'invoquer une inadéquation initiale des locaux à l'usage convenu à raison des défauts d'infiltrations d'eau. En revanche, il paraît évident que la forte dégradation - respectivement amplification - de ces défauts après 2000 n'est nullement couverte par le silence du preneur dans ses premières années de jouissance. Cette dégradation seule entre dans le mécanisme des art. 259 ss CO.

5. L'art. 259e CO oblige le bailleur à indemniser le preneur de la perte qu'il subit à raison des défauts; la faute du bailleur est présumée. L'intimée n'a pas, à cet égard, apporté les éléments de fait qui la disculperaient. Certes, le cas de force majeure (l'ouragan Lothar) aurait pu constituer cette disculpation, mais le dommage matériel litigieux n'a trait qu'au matériel professionnel acquis après cet événement, le recourant principal ayant été indemnisé par l'ECA (Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud) ensuite de ce premier sinistre.

Le recourant principal conteste les fautes concurrentes retenues par les premiers juges pour chiffrer à 80% la réduction de la compensation de son dommage sur le matériel. A cet effet, il rappelle la faute de l'intimée dans les travaux (mémoire, pp. 2-3), ce qui a certes influé, s'agissant des travaux, sur les dégâts d'humidité. Il conteste que les parois de bois apposées par ses soins aient pu aggraver le dommage. Il faut cependant constater avec l'expert T. _____ (rapport, p. 8 sur 1), que "(les boiseries) ont ainsi empêché l'humidité de s'évaporer": au vu des problèmes connus d'humidité, cette installation a certainement concouru au dommage pour une part qui peut raisonnablement être estimée à 40% sur la base de l'expertise de T. _____ qui articule cette marge (jgt, p. 26).

Les premiers juges ont en outre retenu une réduction de 40% par le fait que le recourant principal n'aurait pas contribué à diminuer le dommage en acquérant des installations professionnelles plus

sophistiquées et sensibles à fin 2000. Cette question est celle de savoir si l'on pouvait raisonnablement exiger du recourant principal de réduire le dommage sur ce point en ayant un appareillage professionnel moins coûteux. Il eût fallu, pour l'admettre, démontrer que le chiffre d'affaires n'eût pas pâti d'un appareillage meilleur marché, facteur d'appréciation factuel que l'intimée eût dû rapporter pour prétendre à une diminution de sa responsabilité (art. 8 CC). Il n'est pas possible en effet d'exiger, pour le preneur à bail commercial, qu'il réduise par un appareillage moins performant, son chiffre d'affaires pour éviter de charger la responsabilité de son bailleur à raison de défauts.

En revanche, il faut admettre que, comme déjà dit (c. 3 ci-dessus), pour la part des défauts d'origine, le recourant principal n'est plus en mesure de se prévaloir aujourd'hui des art. 259 ss CO; la part entre cette situation d'origine et l'aggravation dès 2000 due aux travaux de chantier peut être appréciée comme augmentée (art. 43 CO), dans les facteurs de sinistre, de 40% à 60%, face à 40% déjà imputables au recourant principal pour le défaut de ventilation.

On relève que l'expert T. _____ a au demeurant estimé la part du dommage préexistant, soit l'humidité présente au moment de l'occupation des lieux, à 75%, tout en précisant qu'il était très difficile de la quantifier (jgt, p. 29). Autrement dit, les défauts d'humidité étaient préexistants à 75%. Toutefois, ces défauts n'ont eu jusqu'à l'ouragan Lothar aucun effet dommageable sur le matériel du recourant principal. L'influence de l'aggravation de ces défauts, seule imputable à l'intimée, a donc dépassé clairement 25%.

En définitive, on retiendra une réduction de 40% pour faute concurrente et une réduction de 40% pour la part due aux défauts d'origine. Il convient dès lors de retenir par substitution de motifs, la solution des premiers juges pour le dommage matériel (16'000 fr., soit le 20% de 80'000 fr., jgt, p. 45).

6. Pour le dommage consistant en une perte de chiffre d'affaires, le recourant principal conteste la moyenne faite en première instance incluant les années 2002 et 2003, également atteintes selon lui par le sinistre.

En réalité, les travaux se sont achevés fin avril 2002. Les nuisances supportées par la suite par le recourant principal ne tiennent pas non plus à des trépidations et bruits de chantier, dont se sont plaints ses clients, mais bien aux seuls écoulements d'humidité, affectant principalement le matériel, comme déjà dit. Il ne paraît dès lors nullement injustifié de joindre 2002 et 2003, en moyenne, au calcul de la moyenne du chiffre d'affaires attendu.

Les réductions opérées par les premiers juges (jgt, pp. 45-46) apparaissent là aussi justifiées, pour les motifs partiellement substitués déjà évoqués.

7. Il convient d'examiner le recours joint de l'intimée.

a) On relève au préalable que l'intimée ne peut reprocher au recourant principal l'exercice de son droit de bail pendant les travaux, soit le surcoût dû à cet exercice. Le risque lié au bail incombe au bailleur, qui, d'ailleurs, en tire la contrepartie qu'est le loyer. La prolongation du bail ou l'inefficacité d'un congé sont des conséquences de droit de la location que le bailleur doit supporter comme telles et dont il ne peut reporter le surcoût sur le preneur. Aucun acte illicite, ni délictuel, ni contractuel, ne peut être la source d'une imputabilité pour celui qui ne fait qu'exercer son droit; il faudrait, pour qu'une responsabilité du preneur soit engagée, une contrainte répréhensible sur le plan pénal dont le bailleur aurait été victime, ou, au moins, une contrainte par la menace d'exercice illicite d'un droit au sens de l'art. 30 al. 2 CO. Ces éléments ne sont pas réunis en l'espèce et il eût appartenu au bailleur de les invoquer en fait (art. 8 CC).

b) L'intimée soutient encore que les réductions de loyer ne pouvaient intervenir (mémoire p. 9 ss).

La cour de céans peut, sur ce point, confirmer par adoption de motifs les considérants du jugement qui sont complets et convaincants, tant sur le pourcentage de réduction que sur les périodes retenues, étant précisé que la prescription de cette action - qui n'est ici pas en cause - est de dix ans (art. 127 CO), et non de cinq ans, la restitution des loyers perçus à tort n'étant pas une restitution périodique, mais unique (D. Piotet, in Cahier du bail 2006, pp. 3-4; Morin, La restitution des paiements en matière de bail, in 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 146-147 et les réf.).

c) Il sied d'examiner la question de la consignation régulièrement effectuée pour le terme du loyer la première fois en février 2001, mais de manière irrégulière ensuite (jgt, pp. 50 ss). Dans sa jurisprudence (SJ 2002 I 269), le Tribunal fédéral n'a traité que du cas où la consignation du premier loyer (consigné) intervient de manière tardive - ce qui rend la consignation irrégulière -, laissant ouverte la question de savoir si la consignation est également irrégulière dans le cas où le locataire a consigné le premier loyer en temps utile et saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance de ce loyer, mais a consigné les loyers subséquents de manière tardive. Il faut admettre avec la doctrine dominante que l'exigence de délai est impérative, comme la commination de consignation et l'avis vain adressé pour les défauts, pour la première échéance consignée, mais non pour les subséquentes (Higi, Zürcher Kommentar, n. 42 et 45 ad art. 259g CO; Lachat, op. cit., p. 277; Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Diss., Berne, 1992, pp. 300-301; Wey, La consignation du loyer, Thèse, Lausanne, 1995, pp. 86-87; Svit-Kommentar, op. cit., n. 16 in fine ad art. 259g CO). Certains auteurs exigent que les incombances d'avis et de commination soient répétés après plusieurs échéances non consignées à leur terme (Zihlmann, op. cit., pp. 80-81; Wey, op. cit., p. 87 et références) : il s'agit là en réalité d'une incombance qui ne peut s'imposer que selon les circonstances; déjà divisées par des prétentions provisionnelles et au fond

opposées quant aux défauts, les parties ont clairement fixé leurs positions en procédure pour rendre inutile la répétition de l'avis et sommation. Dût-on en juger autrement que la consignation n'en serait pas moins valable, mais que seul le droit de résiliation de l'art. 257d CO serait alors efficace, ce dont l'intimée n'a pas usé à ce stade (TF 4C. 264/2003). Cela n'enlève rien à la réduction opérée et à la restitution ordonnée.

8. Il reste à examiner les dépens de première instance critiqués par le recourant principal.

L'art. 92 al. 1 CPC prévoit que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). Selon la jurisprudence de la cour de céans, pour décider de la répartition des dépens, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC, p. 175). Selon l'art. 91 CPC, les dépens comprennent les frais et les émoluments de l'office payés par la partie (let. a), les frais de vacation des parties (let. b) ainsi que les honoraires et les déboursés de mandataire et d'avocat (let. c). En outre, en matière de participation aux honoraires du mandataire, l'art. 93 al. 2 CPC renvoie au tarif établi par le Tribunal cantonal, en l'espèce le TAv (tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, RSV 177.11.3) qui est seul applicable. L'art. 3 al. 1 TAv prévoit que les honoraires sont fixés entre les minima et les maxima en considération des difficultés de la cause et de la complexité des questions de fait et de droit débattues, ainsi que de la valeur litigieuse calculée conformément au tarif des frais judiciaires civils. Les opérations donnant lieu à dépens comprennent les correspondances, conférences et autres opérations accessoires (al. 2).

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le demandeur avait obtenu gain de cause sur le principe, mais dans une mesure très réduite au regard des montants réclamés dans ses

conclusions tandis que la défenderesse avait succombé entièrement (jgt, p. 52). Ils ont estimé que le demandeur avait droit à des dépens réduits de 4/5^{ème} et lui ont alloué le montant de 7'941 fr. 90, comprenant 3'171 fr. 90 de frais de justice (15'859 fr. 50 / 5) et 4'770 fr. de participation aux honoraires de son mandataire (23'850 fr. / 5).

Les conclusions initiales du recourant principal s'élevaient, après avoir été augmentées (procédé écrit du 9 avril 2002, jgt, p. 16), à 1'463'450 fr., ainsi qu'à une réduction de 100% du loyer pendant la période des travaux (jgt, p. 13). Ce n'est que tardivement que le recourant principal a réduit, le 21 février 2007, ses conclusions à 350'000 fr. et chiffré les conclusions en réduction de loyer de 100% au montant de 52'912 fr. 50 (jgt p. 29). Les conclusions initiales se montaient donc à plus de 1'500'000 francs. Quant aux conclusions reconventionnelles de l'intimée, elles s'élevaient à 500'000 fr. (jgt, p. 48).

En définitive, le recourant principal obtient gain de cause sur le principe de l'existence des défauts, d'une réduction de loyer et de la réparation de son dommage, ainsi que la consignation.

Toutefois, le recourant principal n'obtient que 46'000 fr. environ, soit environ 3% sur ses conclusions initiales d'environ 1'500'000 fr., et environ 11% sur ses conclusions réduites de l'ordre de 400'000 francs.

Il faut cependant tenir compte que le recourant principal obtient entièrement gain de cause sur les conclusions reconventionnelles de 500'000 fr. de l'intimée. Il gagne ainsi à raison de 546'000 fr. sur 2'000'000 fr., soit un peu plus d'1/4. Cette proportion serait de 546'000 fr. sur 900'000 fr. si l'on tient compte de la réduction de conclusion, soit environ 60%. Mais cette réduction est intervenue trop tardivement pour qu'elle influe sur le sort des dépens.

On constate que la réduction des dépens de 4/5^{ème} opérée par les premiers juges est trop importante. Une réduction mathématique

serait de 3/4. Comme le recourant principal obtient cependant gain de cause sur le principe de diverses questions, c'est une réduction des 2/3 qui doit être admise. Les dépens dus au demandeur en remboursement de ses frais de justice doivent être fixés à 5'286 francs 50 (15'859 fr. 50 / 3) et ceux en participation aux honoraires de son mandataire à 7'950 fr. (23'850 fr. / 3), soit un total de 13'236 fr. 50.

Le recours principal doit être admis sur ce point et le jugement réformé en ce sens.

9. En conclusion, le recours principal de V._____ doit être très partiellement admis et le recours joint de la N._____ rejeté. Le jugement est réformé au chiffre VII de son dispositif en ce sens que la défenderesse doit payer au demandeur la somme de 13'236 fr. 50 à titre de dépens.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 4'405 francs et ceux de la recourante par voie de jonction à 2'419 francs.

Les dépens de deuxième instance sont compensés.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours de V. _____ est très partiellement admis.
- II.** Le recours joint de la N. _____ est rejeté.
- III.** Le jugement est réformé au chiffre VII de son dispositif comme il suit :

VII. La défenderesse N. _____ doit payer au demandeur V. _____ la somme de 13'236 fr 50 (treize mille deux cent trente-six francs et cinquante centimes) à titre de dépens.

Il est confirmé pour le surplus.
- IV.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 4'405 fr. (quatre mille quatre cent cinq francs) et ceux de la recourante par voie de jonction à 2'419 fr. (deux mille quatre cent dix-neuf francs).
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 10 juin 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Nicolas Saviaux (pour V. _____),
- Me Marc-Olivier Buffat (pour N. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 410'526 fr. 75.

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :