

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 13 juin 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffier : M. Elsig

Art. 49 al. 1, 259 al. 1 let. b, 259d, 259e CO; 456a al. 1 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **O.**_____, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 8 septembre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **K.**_____, à Lausanne, défendeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 8 septembre 2010, dont la motivation a été envoyée le 31 décembre 2011 pour notification, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions de la demanderesse O. _____ (I), fixé les frais de justice de première instance de la demanderesse à 4'115 fr. et ceux du défendeur K. _____ à 2'125 fr. (II), alloué au défendeur des dépens, par 6'220 fr. (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD).

Par contrat de bail à loyer du 6 mars 1995, [...] SA a remis en location à la demanderesse O. _____ un magasin avec deux vitrines et WC au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne. Conclu pour durer initialement du 1^{er} avril 1995 au 1^{er} avril 2000, le bail devait se renouveler de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année à l'avance pour une prochaine échéance. Le loyer a été fixé à 1'850 fr. par mois plus 50 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Les parties ont admis que le bail avait par la suite lié la demanderesse et le défendeur K. _____.

Le magasin est muni d'un système de ventilation dans les WC qui se situent dans la partie arrière du local. Il s'agit d'une ventilation naturelle par convection d'air, soit sans installation mécanique, l'amenée d'air se faisant en façade par une ouverture grillagée sur une cour située au nord de l'immeuble et l'évacuation se faisant par un conduit qui mène à une ouverture grillagée sur le toit. Dans les WC du magasin se trouvent deux grilles, l'une dans la partie basse où l'air arrive et l'autre dans la partie plus élevée où l'air ressort. Le locataire peut régler l'ouverture de ces grilles, qui, si les clapets sont complètement fermés, ont une résistance à l'air d'environ 90 %. Ce système de ventilation est indépendant et ne communique pas avec le système de ventilation du reste de l'immeuble.

La demanderesse a déclaré avoir remarqué en 2007 des poussières dans son commerce qui provenaient, selon elle, des conduits d'aération susmentionnés. Elle a alors contacté l'Institut universitaire romand de santé au travail (ci-après : IST) qui a constaté sur place le 6 février 2008 la présence de dépôts inhabituels de poussières rosâtres présentes en grande quantité sur les étagères du magasin et en particulier ceux attenants au local des toilettes, d'où les poussières semblaient provenir, la source exacte de ces poussières n'ayant cependant pas pu être mise clairement en évidence. L'IST a indiqué qu'une relation entre les symptômes de la demanderesse et la présence de ces poussières ne pouvait être exclue.

A la suite de cette inspection, des investigations pneumologiques et allerge-immunologiques ont été effectuées par le Dr B._____, du Service de Pneumologie du CHUV, service qui suivait la demanderesse pour de l'asthme depuis 2000. Elles ont abouti au diagnostic d'asthme professionnel non allergique, induit par un produit irritant, soit l'inhalation de poussières sur le lieu de travail. Entendu comme témoin à l'audience le Dr B._____ a indiqué que ce diagnostic avait été posé après que les examens eurent exclu un trouble d'origine allergique et qu'on ne pouvait dès lors émettre que des hypothèses sur l'origine de l'asthme constaté chez la demanderesse sur la base de la conjonction de différents éléments, comme les lieux et les moments durant lesquels les symptômes apparaissaient et disparaissaient, l'asthme non allergique pouvant être stimulé par la poussière, mais aussi par le froid, la sécheresse de l'air, l'effort, la fumée et la pollution.

Par courrier du 6 février 2008 adressé à la gérante de l'immeuble, la demanderesse a indiqué souffrir de problèmes respiratoires dus à une invasion de fibres présentes dans les conduits d'aération des WC et demandé que ce problème soit examiné par un professionnel.

Le 18 février 2008, le gérant de l'immeuble s'est rendu sur place avec un installateur sanitaire, puis a chargé l'entreprise de

ventilation D._____ de contrôler l'ensemble de la ventilation de l'immeuble. Cette entreprise a effectué des travaux le 14 mai 2008 qui ont consisté dans le nettoyage et la désinfection des conduits d'amenée et de refoulement d'air, l'évacuation de la poussière et des gravats accumulés et le remplacement des grilles extérieures d'amenée et de refoulement d'air. Le témoin C._____, responsable de la société D._____ a déclaré qu'il avait trouvé une couche d'environ 1 cm de poussière au niveau de la grille d'évacuation vers le toit, quantité normale dans ce genre d'intervention, que cette poussière était peu volatile et de couleur grise, provenant manifestement de la pollution de l'air ambiant, et qu'avant le nettoyage, l'apport d'air par le conduit d'amenée ne fonctionnait sans doute plus. Il a expliqué qu'il n'existait pas de normes imposant l'entretien des ventilations naturelles mais que son entreprise préconisait, par mesure d'hygiène, un nettoyage et une désinfection tous les cinq à huit ans. Il ressort par ailleurs du procès-verbal de son audition par le juge d'instruction, dans la procédure pénale dont il sera question ci-dessous, qu'il avait émis l'hypothèse que les poussières en cause provenaient de la blanchisserie située à proximité, dont le canal d'évacuation du fer à repasser donnait sur la cour intérieure, et qu'il avait de sa propre initiative installé un caisson avec filtre au niveau de la sortie du fer à repasser.

Les témoins F._____ et P._____, qui habitent depuis dix ans à proximité dans l'entrée du n° [...], ainsi que le témoin V._____, qui vécu entre 2002 et 2009 au rez-de-chaussée de l'immeuble en cause dans un appartement qui dispose de deux fenêtres donnant sur cette cour, n'ont pas constaté la présence de poussière rosâtre dans leurs logements, ni la présence anormale d'autres poussières et n'ont pas souffert de problèmes respiratoires.

Le 11 août 2008, la demanderesse a déposé une plainte pénale contre la gérance de l'immeuble pour lésions corporelles graves par négligence. Elle y a exposé que, dès 1999, elle avait commencé à tousser de manière inexplicable et que sa tachycardie s'était aggravée sans raison apparente, entraînant un abandon de toute activité physique dès 2001. Sur la base de l'enquête de l'IST, elle incriminait la gérance de

l'immeuble pour n'avoir jamais effectué le nettoyage de l'installation de ventilation. Par ordonnance du 23 septembre 2009, le Juge d'instruction de l'arrondissement de Lausanne a prononcé un non-lieu.

Dans un rapport du 4 septembre 2009, le Dr B._____ a attesté que l'aménagement du magasin en cause (nettoyage des bouches d'aération et mise en place de filtres) avait permis une nette diminution de la symptomatologie de la demanderesse.

Il ressort des pièces produites par la demanderesse que celle-ci a reçu des factures médicales en relation avec son affection pulmonaire pour la période débutant le 16 janvier 2008 pour un montant total de 3'713 fr. 30 (131 fr. 85 [pièce n° 46] + 344 fr. 05 [pièces n°s 47/48] + 625 fr. 85 [pièces n°s 49/50] + 111 fr. 95 [pièces n°s 51/52] + 175 fr. 80 [pièce n° 53] + 231 fr. 90 [pièces n°s 55/56] + 79 fr. 10 [pièce n° 57] + 512 fr. 80 [pièce n° 59] et 1'500 fr. [pièce n° 62]).

L'intervention de l'IST a donné lieu à une facture totale de 484 fr. 20 (pièces n°s 60/61).

Le 24 décembre 2008, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) et a notamment conclu, en se fondant sur le lien qu'elle faisait entre le défaut d'entretien de l'aération et la détérioration de son état de santé, à l'octroi d'une réduction de 75 % sur les loyers payés depuis dix ans, soit le remboursement d'un montant de 171'000 fr., au remboursement de ses frais médicaux, par 5'000 fr., ainsi que des frais à venir, à raison de 1'000 fr. par année, au paiement d'une indemnité de 100'000 fr. pour la perte depuis dix ans de ses loisirs préférés, ainsi que le paiement d'un montant de 5'000 fr. par année pour lui permettre de se reconstituer par des cures et compenser les pertes pour son commerce qui en résulteraient. Elle a outre réclamé un montant de 3'420 fr. à titre de réduction de loyer de 20 % pour une durée de neuf mois en raison du mauvais nettoyage des vitrines et fait état d'un

problème de réglage de la chaudière. Le 28 avril 2009, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation.

O. _____ a ouvert action le 18 mai 2009 devant le Tribunal des baux en reprenant les conclusions de sa requête du 24 décembre 2008. Dans un procédé écrit du 8 janvier 2010, elle a précisé ses conclusions en ce sens qu'elle réclamait le paiement par le défendeur de la somme de 229'269 fr. 40 avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 février 2008, dont au minimum 8'140 fr. correspondant à une diminution de loyer de 20 % pour une période de 22 mois en raison du défaut allégué de réglage de la chaudière.

Le défendeur a conclu au rejet des conclusions de la demande.

Dans une procédure judiciaire parallèle, les parties ont passé le 26 novembre 2009 une transaction, dont il a été pris acte pour valoir jugement, prévoyant que le congé avec effet immédiat donné le 24 avril 2009 par le défendeur à la demanderesse était valable, celle-ci étant autorisée à demeurer dans les locaux jusqu'au 31 janvier 2011 au plus tard en payant le loyer prévu par le bail, et que la demanderesse renonçait à toute réduction de loyer pour des défauts pour la période allant du 1^{er} mai 2009 jusqu'à son départ, ainsi qu'à toute autre prétention en relation avec ces locaux pour cette période, tels des travaux ou des dommages-intérêts.

A l'audience du 18 février 2010, la demanderesse a requis la mise en œuvre d'une expertise tendant à attester qu'il émanait de la blanchisserie des poussières roses qui s'insinuaient dans sa boutique par la voie du canal de ventilation. Le Tribunal des baux a rejeté cette requête.

Le 4 mars 2010, les parties ont déposé des mémoires écrits valant plaidoiries.

En droit, les premiers juges ont considéré que l'instruction n'avait fourni aucun indice permettant de supposer que les poussières décrites par l'IST provenaient du pressing, au demeurant par le biais de la ventilation sise dans les WC du magasin en cause, et qu'ils ne voyaient pas au surplus comment la circulation dans cette ventilation de poussière provenant de la blanchisserie aurait pu être favorisée par un mauvais entretien des conduits.

B. O. _____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le défendeur doit lui payer la somme de 157'706 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 février 2008, des dépens, par 8'120 fr. lui étant alloués, et, subsidiairement, à son annulation.

Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimé K. _____ a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. **a)** Le dispositif du jugement ayant été rendu avant l'entrée en vigueur du Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), le présent recours est régi par l'ancien droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127; ATF 137 III 130), savoir le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (CPC-VD) et la loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux (LTB).

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en réforme et en nullité contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Le recours, interjeté en temps utile, est ainsi recevable.

2. La recourante conclut subsidiairement à l'annulation du jugement en invoquant une violation de son droit à la preuve, ainsi que le caractère lacunaire et contradictoire de l'état de fait du jugement. Vu le large pouvoir d'examen en fait conféré par l'art. 452 CPC-VD à la Chambre des recours dans le cadre du recours en réforme, des éventuels vices sur ces points pourront y être corrigés, de sorte que ces moyens sont irrecevables dans le cadre du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. 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-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD).

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. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier.

La recourante réitère sa requête de première instance tendant à la mise en œuvre d'une expertise visant à établir qu'il émanait de la blanchisserie des poussières roses qui s'insinuaient dans sa boutique par la voie du canal de ventilation. Il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête. En effet, un filtre a été posé au niveau de la sortie du fer à repasser et l'installation de ventilation en cause a été nettoyée. Une reconstitution par expertise de la situation antérieure à ces travaux apparaît ainsi compromise. Au surplus, comme on le verra ci-dessous, la cour est à même de statuer sur l'existence ou non d'un défaut consistant

dans la présence des poussières litigieuses dans les locaux loués sur la base du dossier.

4. La recourante soutient que la ventilation du magasin en cause était défectueuse depuis 1997, date à laquelle l'intimé aurait procédé à des travaux de rénovation de l'immeuble et séparé le système de ventilation du magasin. Elle réclame une réduction de loyer de 75 % de l'an 2000 au 30 avril 2009.

a) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO). Il faut pour cela que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 c. 3.1; TF 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 c. 3a; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., 2008, pp. 216 et 218 s.; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 2009, n. 2061, p. 304). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 16 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259i CO, pp. 187-188; Lachat, *op. cit.*, p. 224). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 c. 2.1).

Pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance

de la chose louée doit être admise (TF 4C.97/2003 précité c. 3.3 et 3.6, CdB 2004, p. 33; ATF 135 III 345, c. 3.2, CdB 2009, p. 83).

En l'espèce, l'IST a constaté la présence de dépôts inhabituels de poussières rosâtres présentes en grande quantité sur les étalages du magasin et en particulier ceux attenants au local des toilettes, d'où les poussières semblaient provenir. La localisation de ces poussières contredit la thèse retenue par les premiers juges selon laquelle cette poussière aurait pu pénétrer dans le magasin par la porte d'entrée. Le Dr B. _____ a posé le diagnostic d'asthme professionnel non allergique, induit par un produit irritant, soit l'inhalation de poussières sur le lieu de travail et constaté que les travaux effectués sur le système de ventilation du magasin avaient entraîné une nette diminution de la symptomatologie de la recourante. Il y a lieu de déduire de ces éléments que la présence anormale de poussière constatée par l'IST, de nature à aggraver la symptomatologie d'une personne asthmatique, était en relation avec le système de ventilation du magasin et qu'elle constitue un défaut de moyenne importance au sens de la jurisprudence susmentionnée.

b) Selon la jurisprudence, la réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur

objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3).

En présence d'un chauffage ou d'une ventilation défectueuse, la pratique admet une réduction de loyer oscillant entre 10 % et 25 % (ATF 130 III 504 c. 4.2) et de l'ordre de 10 % à 15 % pour des nuisances olfactives dues à un système de ventilation non conforme aux exigences légales (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 67 ad art. 259d CO, p. 383).

En l'espèce, la présence excessive de poussière provenant de la ventilation défectueuse du magasin telle que constatée par l'IST a eu une influence sur la santé de la recourante. Le dossier ne permet pas de retenir à la charge de celle-ci un manquement dans le nettoyage des grilles de la ventilation dans les WC du magasin en cause. Au vu de la nature de cette nuisance et des effets de celle-ci il y a lieu de fixer la réduction de loyer à 15 %.

c) Le droit à la réduction du loyer ne naît que lorsque toutes les conditions sont remplies, en particulier dès que le bailleur a connaissance de l'existence du défaut. C'est la connaissance effective du défaut par le bailleur qui est pertinente, que celui-ci l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires pour par son locataire, voire par des tiers (Lachat, op. cit., p. 260; Aubert, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO, p. 362) et non le moment où le bailleur aurait pu en avoir connaissance en faisant preuve de diligence. C'est au locataire de prouver cette connaissance (Aubert, op. cit., n. 12 ad art 259d CO, p 362). Ce droit perdure jusqu'à l'élimination du défaut, soit par l'intervention du bailleur, soit parce que le défaut a pris fin de lui-même (Aubert, op. cit. n. 15 ad art. 259d CO, p. 362).

En l'espèce, la recourante a avisé l'intimé de la présence de poussière provenant du système de ventilation le 6 février 2008 et les travaux ont été effectués le 14 mai 2008. La réduction de loyer doit ainsi porter sur les trois mois courant du 6 février au 14 mai 2008, soit un montant de 832 fr. 50 (1'850 fr. x 15 % x 3 mois). On ne saurait considérer que l'intimé a eu connaissance du défaut avant le mois de février 2008. En effet, la recourante a déclaré avoir constaté la présence de poussière provenant de la ventilation en 2007 et une présence antérieure n'est pas attestée. On ne saurait la déduire du seul fait que l'intimée est suivie médicalement pour de l'asthme depuis 1999 et qu'en 2008 le diagnostic d'asthme professionnel a été posé. Il n'est au surplus pas établi que les travaux de transformation de 1997, invoqués par la recourante sans qu'ils ressortent du dossier, auraient eu pour conséquence un apport excessif de poussières dans le magasin en cause.

d) Le recours doit en conséquence être admis partiellement en ce qui concerne la prétention en réduction de loyer.

5. La recourante réclame des dommages intérêts consistant dans le remboursement de ses frais médicaux, par 5'810 fr. 20, des frais d'intervention de l'IST, par 484 fr. 20, une indemnité pour tort moral, par 7'000 fr., et 2'500 fr. à titre de frais futurs.

a) Selon l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'octroi de dommages-intérêts est soumis aux mêmes conditions que la responsabilité contractuelle ordinaire, savoir cumulativement l'existence d'un défaut, celle d'un préjudice, un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et une faute du bailleur qui est présumée (Aubert, op. cit., n. 4 ad art. 259e CO, p. 402).

Par dommage, on entend la diminution involontaire de la fortune nette, correspondant à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit (Aubert, op. cit., n. 5 ad art. 259e CO, p. 402 et référence). Constitue ainsi un dommage, les frais médicaux, si le défaut a entraîné une atteinte à l'intégrité physique ou psychique du locataire ou encore les frais d'avocat avant procès lorsque l'intervention de l'avocat a été indispensable pour contraindre le bailleur à remédier au défaut (Aubert, op. cit., n. 7 ad art. 259e CO, p. 403).

Selon la jurisprudence, la condition de l'existence du rapport de causalité implique que celui-ci soit adéquat, savoir que l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement (Aubert, op. cit., n. 12 ad art. 259e CO, p. 405 et références).

Selon la doctrine, si l'annonce par le locataire du défaut n'est pas une condition directe à l'octroi de dommages-intérêts en raison du défaut de la chose louée, il n'en demeure pas moins que le défaut d'annonce peut entraîner l'apparition ou l'aggravation du défaut et interrompre le lien de causalité ou limiter ou exclure la faute du bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., nn. 12 et 18 ad art. 259e CO, pp. 252-253; Aubert, op. cit., n. 15 ad art. 259e CO, p. 406; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 7 ad art. 259e CO, p. 484).

En l'espèce, l'existence d'un défaut a été établie (cf. c. 4 ci-dessus). En ce qui concerne le dommage, le coût de l'intervention de l'IST et les frais médicaux ont été prouvés par pièces. Pour ce qui est de la condition de l'existence d'un rapport de causalité adéquate, il y a lieu de considérer qu'elle est réalisée en ce qui concerne les frais de l'IST, qui ont été nécessaires pour provoquer l'intervention de l'intimé, et pour ce qui est des frais médicaux en relation avec l'affection pulmonaire de la recourante. En conséquence, les frais médicaux qui ne peuvent être

rattachés à cette affection ou qui ont trait aux problèmes cardiaques de la recourante, soit ceux résultant des pièces nos 38 à 41, 54 et 58, n'ont pas à être remboursés par l'intimé. En ce qui concerne l'exigence de la faute, il résulte du témoignage C. _____ qu'aucune norme n'impose un entretien du type de ventilation en cause. En conséquence l'intervention de l'intimé dépendait de l'annonce du défaut par la recourante. La négligence de l'intimé qui a causé la présence excessive de poussière constatée par l'IST est ainsi contrebalancée par l'absence d'annonce du défaut par la recourante jusqu'au 6 février 2008. Au vu de ces éléments, il y a lieu de ne faire supporter à l'intimé la charge des frais médicaux de la recourante en relation avec ses problèmes respiratoires que depuis cette date.

Ainsi, l'intimé doit rembourser à la recourante les frais d'intervention de l'IST, par 484 fr. 20, ainsi que les factures de frais médicaux qui ressortent des pièces n^{os} 46 à 53, 55 à 57, 59 et 62 telles que détaillées en page 5 du présent arrêt, pour un montant total de 3'713 fr. 30.

Il n'y a pas lieu d'allouer à la recourante une indemnité pour frais futurs, vu l'amélioration de son état de santé et sa renonciation à une telle indemnisation dans le cadre de la transaction du 26 novembre 2009.

b) Selon l'art. 49 al. 1 CO, applicable par analogie à la responsabilité contractuelle (Aubert, op. cit., nn. 8 à 11 ad art. 259e CO, pp. 404-405 et références), celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement. L'ampleur de la réparation morale au sens de l'art. 49 CO dépend avant tout de la gravité des souffrances physiques ou psychiques consécutives à l'atteinte subie par la victime et de la possibilité d'adoucir sensiblement, par le versement d'une somme d'argent, la douleur morale qui en résulte. N'importe quelle atteinte légère à la réputation professionnelle, économique ou sociale d'une personne ne justifie pas une réparation. En raison de sa nature, l'indemnité pour tort moral, qui est destinée à réparer un dommage qui ne peut que

difficilement être réduit à une simple somme d'argent, échappe à toute fixation selon des critères mathématiques, de sorte que son évaluation en chiffres ne saurait excéder certaines limites. L'indemnité allouée doit toutefois être équitable (ATF 130 III 699 c. 5.1, rés. in JT 2006 I 193; ATF 129 IV 22 c. 7.2, rés. in JT 2006 IV 182). Les conditions de l'art. 49 CO sont relativement similaires à celles de l'art. 41 CO, à savoir: une atteinte illicite à la personnalité, un tort moral grave, un rapport de causalité naturelle et adéquate, une faute et l'absence d'une autre forme de réparation.

En l'espèce, comme on l'a vu au considérant 5a ci-dessus, la négligence de l'intimé a été couverte par l'absence d'annonce du défaut par la recourante jusqu'au mois de février 2008 et l'intimé a fait diligence en faisant exécuter au mois de mai 2008 les travaux qui ont permis une amélioration de l'état de santé de la recourante. Dans ces circonstances, l'allocation d'une indemnité pour tort moral ne se justifie pas.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

6. a) En définitive, l'intimé doit à la recourante la somme de 5'030 fr. (832 francs 50 + 484 fr. 20 + 3'713 fr. 30). Ce montant porte intérêt moratoire dès la réception par l'intimé de la requête de la recourante à la Commission de conciliation du 24 décembre 2008, première interpellation au sens de l'art. 102 CO, soit dès le 1^{er} janvier 2009.

b) Vu l'issue du recours, il y a lieu d'allouer à la recourante des dépens de première instance réduits des quatre cinquièmes, fixés à 1'623 fr., dès lors qu'elle a obtenu gain de cause sur le principe de l'existence d'un défaut, gagné de manière très limitée sur le montant de ses prétentions et perdu sur les questions accessoires du nettoyage des vitres du magasin en cause et du réglage de la chaudière.

7. En conclusion, le recours doit être admis partiellement et le jugement réformé en ce sens que le défendeur doit à la demanderesse la somme de 5'030 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2009 et le montant de 1'623 fr. à titre de dépens.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'877 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant partiellement gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance réduits des quatre cinquièmes, fixé à 975 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens).

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 est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I et III de son dispositif comme il suit :
 - I. Le défendeur K._____ doit verser à la demanderesse O._____ la somme de 5'030 fr. (cinq mille trente francs) avec intérêt à 5 % l'an à compter du 1^{er} janvier 2009.
 - III. Le défendeur doit verser à la demanderesse la somme de 1'623 fr. (mille six cent vingt-trois francs) à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'877 fr. (mille huit cent septante-sept francs).

IV. L'intimé K._____ doit verser à la recourante O._____ la somme de 975 fr. (neuf cent septante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 13 juin 2012

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

Le greffier :

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 Aline Bonard (pour O. _____),
- Me Eric Ramel (pour K. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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.

Le greffier :