

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 1er mars 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Bendani
Greffier : M. Elsig

Art. 31, 259a al. 1 let. a, 259d CO; 92 al. 2, 452 al. 1 ter CPC-VD; 3 al. 1 TAg; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **I._____ SA**, à [...], demanderesse, et **D._____ SA**, à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 5 février 2010 par le Tribunal des baux du Canton de Vaud dans la cause divisant les parties.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 5 février 2010, dont la motivation a été envoyée le 11 octobre 2010 pour notification, le Tribunal des baux du Canton de Vaud a dit que le loyer mensuel net dû par la demanderesse I. _____ SA à la défenderesse D. _____ SA pour la location du terrain de 6'000 m² sis chemin du [...] à [...] est réduit de 5 % depuis le 1^{er} décembre 2007 jusqu'à la fin du contrat de bail conclu par les parties le 25 octobre 2007 (I), dit que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 7'500 fr. correspondant aux fractions de loyer payées en trop dès et y compris le 1^{er} décembre 2007 jusqu'au 30 décembre 2009 et de 300 fr. par mois depuis le 1^{er} janvier 2010 jusqu'à jugement définitif et exécutoire, toujours au titre de la réduction de loyer (II), fixé les frais de justice de la demanderesse à 4'075 fr. et ceux de la défenderesse à 2'000 fr. (III), alloué à la demanderesse des dépens réduits, par 3'762 fr., (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Le jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966]), retient les faits suivants :

La défenderesse D. _____ SA est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Dite parcelle est bordée au nord par une forêt qui longe un cours d'eau.

Sur dénonciation de la commune du 2 octobre 2006, la défenderesse a été condamnée le 12 avril 2007 à une amende par le Préfet du district de Morges pour avoir aménagé dite parcelle en place de parc de véhicules utilitaires sans autorisation.

Dans le courant de l'année 2007, la demanderesse I. _____ SA, dont le but social est la location et le montage d'échafaudages et d'installations de levage, a indiqué à la défenderesse qu'elle souhaitait prendre à bail un terrain de 6'000 m² et y effectuer des aménagements et

des constructions en vue de stocker le matériel nécessaire à son exploitation. L'administrateur de la demanderesse a élaboré un plan d'intention portant sur la parcelle litigieuse qui mentionne deux places de stockage et trois halles, dont une fermée et deux ouvertes, séparées les unes des autres par des couloirs de circulation. Les surfaces calculées par ce plan vont jusqu'à la lisière de la forêt. L'ancien administrateur de la demanderesse a déclaré que la surface de 6'000 m² comprenait le terrain jusqu'à la lisière de la forêt. Les administrateurs des parties ont signé ce plan pour approbation le 11 juillet 2007.

Dans le même temps, la défenderesse a fait établir par le bureau d'architecte et d'aménagement B._____ SA un plan à l'élaboration duquel la demanderesse a participé, daté du 5 juillet 2007, soumis à enquête publique du 31 juillet au 30 août 2007, prévoyant l'aménagement de deux zones de stockage et places de parc, ainsi que la construction de deux halles de stockage ouvertes et de deux bureaux.

Dans son rapport de synthèse du 20 septembre 2007, la Centrale des autorisations CAMAC mentionnait les remarques du Service des forêts selon lesquelles les constructions projetées se situaient à plus de dix mètres de la forêt et ne nécessitaient pas d'autorisation, mais qu'il convenait de veiller à ce que cette bande de terrain ne fasse l'objet d'aucun dépôt et qu'il était interdit, sans autorisation du service forestier, notamment de faire des dépôts ou de procéder à des aménagements importants à moins de dix mètres des lisières.

Le 26 septembre 2007, la Municipalité de [...] a délivré le permis de construire en indiquant notamment que les conditions fixées dans la synthèse de la CAMAC devaient être respectées.

Ni le plan d'intention ni le plan soumis à l'enquête ne prévoient de zone de stockage dans la bande de dix mètres à la lisière de la forêt.

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 25 octobre 2007, la défenderesse a remis en location à la demanderesse dès

le 1^{er} décembre 2007, une surface d'environ 137 m² à l'usage de bureaux au premier étage de l'immeuble sis chemin [...] à [...].

Par contrat du même jour, la défenderesse a remis en location, avec effet au 1^{er} décembre 2007, un terrain d'environ 6'000 m² sur la parcelle n° [...] à l'usage "d'entreposage de matériel" pour un loyer mensuel net de 6'000 francs. L'art. 7.2 dudit contrat prévoit que d'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le calcul du nombre de mètres carrés en plus ou en moins par rapport à la surface convenue ne donneraient droit à aucune modification du loyer, jusqu'à concurrence de 2 % de mètres carrés de plus ou de moins. L'art. 7.5 du contrat précisait que le terrain était d'environ 6'000 m² pour un loyer mensuel de 6'000 fr., soit 12 fr. le mètre carré par année.

Au moment de la conclusion du contrat susmentionné et de l'entrée en jouissance, le sol de la parcelle litigieuse était recouvert de gravillon enrobé jusqu'à la lisière de la forêt.

Par lettre du 30 janvier 2008, la Municipalité de [...] a relevé que trois zones de stockage avaient été aménagées au lieu de deux, que la mise en herbe des lieux exigée le 8 septembre 2006 n'avait pas été effectuée et que l'aménagement de la troisième zone de stockage bordée par un cheminement carrossable ne respectait pas la zone de transition de dix mètres à la forêt. Le 31 mars 2008, la défenderesse a mis à l'enquête un plan tendant à la création de deux places de stockage au nord de la parcelle, respectant la zone de dix mètres au bord de la forêt. La mise à l'enquête a eu lieu du 12 avril au 12 mai 2008 et la synthèse Camac du 30 mai 2008 mentionne la remarque du Service des forêts, selon laquelle les aménagements du terrain doivent impérativement respecter la zone de transition de dix mètres au cordon boisé, dite zone étant maintenue en herbe sans aucun aménagement ni dépôt. Le permis de construire dont cette remarque faisait partie intégrante a été délivré le 10 juin 2008.

Dans le courant du printemps 2008, la défenderesse a fait enlever l'enrobé qui couvrait la bande de dix mètres en cause et y a semé

de l'herbe. La demanderesse prétend que cette bande de terrain est désormais inutilisable en ce sens qu'elle ne peut plus y entreposer de matériel ni circuler avec ses véhicules.

Par courrier du 16 juillet 2008, la demanderesse a exigé de la défenderesse qu'elle lui octroie une solution de rechange pour la perte d'usage de la bande de dix mètres à la lisière de la forêt, perte qu'elle estimait à 700 m², consistant soit en une baisse de loyer soit en la mise à sa disposition d'une surface complémentaire à l'ouest de la parcelle. Par courrier du 28 août 2008, la défenderesse a contesté l'existence d'un défaut, soutenant que la demanderesse avait connaissance des zones où elle pouvait stocker son matériel au moment de la signature du contrat, partant des limitations résultant de la législation, et refusé d'entrer en matière sur la proposition de la demanderesse.

Le 9 septembre 2008, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges de conclusions tendant à ce que le loyer fixé par le bail du 25 octobre 2007 portant sur la parcelle litigieuse est réduit de 8'400 fr. par an ou 700 fr. par mois (I), qu'en conséquence le loyer est ramené dès et y compris le 1^{er} décembre 2007 à 63'600 fr. par an ou 5'300 fr. par mois (II) et qu'en conséquence la défenderesse est sa débitrice de la somme de 700 francs par mois dès et y compris le 1^{er} décembre 2007 et jusqu'à jugement définitif et exécutoire (III). La procédure a été suspendue à deux reprises pour permettre des pourparlers transactionnels qui n'ont pas abouti. La commission a en conséquence délivré le 13 mai 2009 un acte de non-conciliation.

I. _____ SA a ouvert action le 8 juin 2009 devant le Tribunal des baux et a conclu, avec dépens, à ce que le loyer fixé par le bail du 25 octobre 2007 portant sur la parcelle litigieuse est réduit de 8'400 fr. par an ou 700 fr. par mois (I), qu'en conséquence le loyer est ramené dès et y compris le 1^{er} décembre 2007 à 63'600 fr. par an ou 5'300 fr. par mois (II) et qu'en conséquence la défenderesse est sa débitrice de la somme de

700 francs par mois dès et y compris le 1^{er} décembre 2007 et jusqu'à jugement définitif et exécutoire (III).

Le 17 juin 2009, la demanderesse a fait notifier à la défenderesse le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Morges portant sur la somme de 13'300 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2009, à titre de restitution du loyer payé en trop. La défenderesse a fait opposition totale.

Par écriture du 23 juin 2009, la demanderesse a conclu à la levée définitive de l'opposition susmentionnée (IV).

Le 14 octobre 2009, la demanderesse a requis la tenue d'une inspection locale et s'est réservée le droit de requérir formellement une expertise tendant à fixer la surface litigieuse. Le Président du Tribunal des baux a répondu le 19 octobre 2009 que la requête d'inspection locale serait examinée à l'audience.

Dans sa réponse du 11 décembre 2009, la défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet de la demande.

A l'audience du 1^{er} février 2010, la demanderesse a requis qu'une expertise soit mise en œuvre. Le tribunal a rejeté dite requête ainsi que celle en inspection locale.

En droit, les premiers juges ont retenu que la volonté réelle des parties avait été de compter la bande de dix mètres depuis la lisière de la forêt dans les 6'000 m² de terrain objet du bail litigieux et, sur la base du plan de mise à l'enquête au 1/200 établi le 5 juillet 2007 que dite bande de terrain s'étendait sur plus de cinquante mètres, soit sur une surface de plus de 500 m². Ils ont considéré que cette surface inutilisable constituait un défaut moyen et tenu compte du fait qu'elle n'affectait pas les aires de stockage, mais uniquement la circulation autour de celles-ci.

B. I. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que ses conclusions I à III de première instance sont admises, des dépens, par 10'075 fr. lui étant alloués, et, subsidiairement, à son annulation.

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

D. _____ SA a également recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que ses conclusions libératoires de première instance sont admises, des dépens, fixés à dire de justice lui étant alloués, et, subsidiairement, à son annulation.

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

En droit :

1. a) Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, ce sont les règles du CPC-VD qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC; TF 4A_106/2011 du 31 mars 2011 c. 2; TF 4A_80/2011 du 31 mars 2011 c. 2 et 3).

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements rendus par le Tribunal des baux.

Les recours, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

2. Les recourantes concluent subsidiairement à l'annulation du jugement et invoquent le grief d'appréciation arbitraire des preuves et le rejet injustifié d'une mesure d'instruction. Un éventuel vice sur ces points peut être corrigé dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par les art. 452 et 456a CPC-VD pour ce recours, de sorte que les moyens soulevés sont irrecevables en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. a) 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 (JT 2003 III 3).

b/aa) La défenderesse soutient que les premiers juges ont arbitrairement retenu que la bande de terrain de dix mètres longeant la forêt était comprise dans les aires de circulation telles qu'elles avaient été convenues par les parties au moment de la conclusion du bail. Elle fait valoir que la demanderesse savait ou en tout cas aurait dû savoir qu'elle n'avait pas le droit d'utiliser dite bande de terrain pour y circuler avec ses véhicules et y déplacer du matériel.

En l'espèce, les parties ont admis que, dans le cadre des pourparlers contractuels intervenus avant la conclusion du contrat, le 25 octobre 2007, la demanderesse a indiqué à la défenderesse qu'elle souhaitait prendre à bail un terrain de 6'000 m² et y effectuer des aménagements et des constructions en vue d'y stocker le matériel nécessaire à son exploitation. L'administrateur de la demanderesse a réalisé un plan d'intention, signé par les parties, et la défenderesse a fait établir un plan pour la mise à l'enquête, auquel la demanderesse a participé.

Le contrat, conclu à la suite de l'obtention du permis de construire, indique que le terrain est loué à l'usage "d'entreposage de matériel". Tant le plan d'intervention que le plan de mise à l'enquête présentent deux aires de stockage, qui ne sont toutefois pas situées sur la bande de terrain litigieuse. Sur les plans figurent également plusieurs aires et couloirs de circulation qui entourent les différentes halles et zones de stockage. Ces aires sont nécessaires à l'activité de l'intimée, car elles

permettent à des véhicules lourds d'accéder aux espaces de stockage pour y charger et y décharger du matériel. Ces aires, tout comme la bande litigieuse, servent à l'accomplissement du but visé par le contrat et sont donc comprises dans l'objet du bail. Par ailleurs, lors de la conclusion du contrat, la bande en question était encore recouverte de gravier enrobé et le plan d'intention la comprend dans le calcul de la surface globale retenue.

Sur la base de ces éléments, les premiers juges ont retenu que la demanderesse ne pouvait prétendre utiliser cette bande pour y stocker du matériel, mais qu'en revanche, elle pouvait compter avec l'usage de cette surface pour y circuler avec des véhicules et y déplacer du matériel. Cette appréciation n'est pas critiquable. Certes, le plan d'intention et celui de mise à l'enquête prévoient des zones de passage avec la mention "sol en bitume". De même, ils indiquent la limite de construction précisément à la limite de la zone litigieuse. Reste toutefois que, lors de la conclusions du contrat, la bande litigieuse était encore recouverte de gravier enrobé et que si la demanderesse savait déjà que cette zone, conformément aux documents, était inconstructible et ne pouvait servir à l'entreposage, elle pouvait en revanche l'utiliser dans le cadre de son activité, soit pour accéder avec des véhicules aux aires de stockage pour y charger et y décharger du matériel.

Compte tenu de la chronologie des événements et du fait que, lors de la conclusion du contrat, la bande de terrain litigieuse était encore recouverte de gravier enrobé, il n'est pas davantage contestable de retenir que la défenderesse n'a pas démontré que la demanderesse savait ou aurait dû savoir, lors de la conclusion du bail, qu'elle n'avait pas le droit d'utiliser la bande de terrain en cause pour y circuler avec ses véhicules et pour y déplacer du matériel.

Le moyen de la défenderesse doit en conséquence être rejeté.

bb) La demanderesse fait grief aux premiers juges de n'avoir pas donné suite à sa requête d'expertise ou à tout le moins de n'avoir pas

procédé à une inspection locale afin de déterminer la surface exacte dont elle a été privée postérieurement à la conclusion du contrat.

En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) le droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 c. 2.6 et références). Par conséquent, si le juge estime que le moyen de preuve requis ne pourrait fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis, il ne méconnaît pas l'art. 8 CC (TF 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 c. 3.1).

En l'espèce, la surface dont la demanderesse a été privée ressort du calcul effectué sur la base d'un plan au 1/200, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que cette surface a été établie par un autre moyen de preuve. En outre, les premiers juges ont procédé à une réduction en équité du loyer et non pas proportionnelle, considérant que le contrat n'avait pas été invalidé en temps utile, de sorte que la surface exacte de la bande de terrain litigieuse n'est pas un élément pertinent. Enfin en procédure sommaire applicable devant le Tribunal des baux en vertu du renvoi de l'art. 15 LTB, la mise en œuvre d'une expertise ne doit être ordonnée qu'avec réserve eu égard aux exigences de célérité de cette procédure.

Ce moyen de la demanderesse doit en conséquence être rejeté.

c) Pour le surplus, 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.

4. La défenderesse conteste l'existence d'un défaut.

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO; Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages intérêts.

La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2004 c. 3.2). Faute de définition légale, elle doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (TF 4C.97/2003 précité c. 3.1; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, c. 3a, SJ 1997 p. 661). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. 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, le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2; TF 4C.368/2004, du 21 février 2005, c. 4.4.1, et références).

Lorsque le locataire prétend que le bailleur avait promis dans le contrat une qualité déterminée de l'objet loué, il y a lieu d'interpréter le bail. Pour ce faire, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer, en fait, la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 132 III 626 c. 3.1; ATF 131 III 606 c. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leur volonté divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements

selon la théorie de la confiance, c'est-à-dire rechercher comment la clause contractuelle pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 c. 2.2.1 et références).

En l'espèce le contrat de bail prévoit notamment qu'il porte sur un terrain de 6'000 m² environ, établi à l'usage d'entreposage du matériel, que d'éventuelles différences quant à la surface réelle ne donneront lieu à aucune modification du loyer jusqu'à concurrence de 2 % en plus ou en moins et que le loyer est de 6'000 fr. par mois pour 6'000 m², soit 12 fr. le mètre carré par année. Conformément au témoignage de l'ancien administrateur et au plan d'intention signé par les parties le 11 juillet 2007, il est manifeste que la surface s'étendant jusqu'à la forêt était incluse dans les 6'000 m² prévus par le contrat et que la volonté de la demanderesse était par conséquent d'utiliser toute cette surface. Ainsi, selon la volonté réelle des parties, la bande de terrain litigieuse était bien incluse dans la surface louée de 6'000 m² prévue par le contrat.

En ce qui concerne l'utilisation de la bande de terrain litigieuse, on doit admettre qu'elle devait servir aux véhicules de la demanderesse pour accéder aux espaces de stockage pour y charger et décharger du matériel. En effet, sur les plans, figurent plusieurs aires et couloirs de circulation qui entourent les différentes halles et zones de stockage et qui sont donc nécessaires à l'activité de la demanderesse, dont le but social est la location et le montage d'échafaudages et d'installations de levage; de plus, lors de la conclusion du contrat, la bande en lisière de la forêt était recouverte de gravier enrobé et permettait alors à la demanderesse de l'utiliser pour y circuler avec ses véhicules et pour y déplacer du matériel.

Ainsi, la modification de la bande recouverte de gravier enrobé en terrain herbeuse ne permet plus au locataire d'utiliser cette surface conformément à l'usage convenu entre les parties. On doit par conséquent

admettre l'existence d'un défaut, qui doit être qualifié de gravité moyenne.

Le recours de la défenderesse doit par conséquent être rejeté.

5. La demanderesse soutient qu'il convient d'appliquer une réduction de loyer proportionnelle à la surface qu'elle ne peut plus utiliser, soit 700 m² au loyer moyen de 12 fr. le mètre carré. Elle se réfère à cet égard à la jurisprudence publiée aux ATF 135 III 537.

a) Selon la jurisprudence et la doctrine, pour invalider un contrat en raison d'un vice de consentement, il suffit de mettre au clair, explicitement ou implicitement, que l'on ne veut pas maintenir le contrat pour vice de volonté (Schmidlin, Commentaire romand, 2003, n. 14 ad art. 31 CO, p. 194 et références). Toutefois en matière de bail comme en matière de contrat de vente, le locataire a le choix entre invalider le contrat pour vices du consentement et exercer l'action en garantie des défauts. S'il opte pour l'action en garantie, il ratifie le contrat conformément à l'art. 31 CO, car la réglementation relative aux défauts de la chose suppose l'existence d'un contrat valable. Ainsi le locataire qui opte pour une demande de réduction de loyer en invoquant le caractère excessif (ou trompeur ou dolosif) du loyer, ratifie celui-ci et ne saurait ultérieurement invalider le contrat pour le même motif (cf. TF 4C.43/2001 du 20 juin 2001 c. 3a/bb, SJ 2002 I 31).

En l'espèce, une manifestation de volonté d'invalider partiellement le contrat, même tacite, ne ressort pas du courrier de la demanderesse du 16 juillet 2008 ni de la requête à la commission de conciliation. Le premier se réfère expressément au chiffre 7.2 du contrat et exige une solution de rechange consistant soit en une réduction de loyer soit en la mise à disposition d'une surface complémentaire. La seconde se réfère également au chiffre 7.2 du contrat et ne conclut qu'à une réduction de loyer. Aussi la jurisprudence publiée aux ATF 135 III 537

ne saurait s'appliquer ici, puisque celle-ci retient que le contrat de bail avait été invalidé.

Il convient dès lors d'examiner la question au regard des règles relatives aux défauts en matière de bail.

b) Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a précisé que la réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'article 259d CO doit être proportionnelle au défaut; elle est déterminée par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, on devrait procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est appliquée dans le contrat de vente : on estime la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut; puis on réduit le loyer en proportion. Toutefois, ce calcul n'est pas toujours facile, en particulier lorsque le défaut est d'importance moyenne; dans ce cas, on peut admettre une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 c. 4.1 et références). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (TF 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 c. 2.1 et références).

En l'espèce, la surface qui donne lieu à réduction était destinée, au moment de la conclusion du contrat, à accéder aux zones de stockage et à manœuvrer des véhicules autour de celles-ci. Reste que la demanderesse bénéficie toujours des halles et zones de stockages auxquelles elle peut toujours accéder par d'autres voies, l'extension de ces zones résultant de la mise en l'enquête du 31 mars 2008 n'étant pas déterminante, dès lors qu'elle est postérieure au contrat. La restriction

d'usage en cause constitue donc une entrave à la seule circulation, sans toutefois affecter les possibilités de stockage prévues au moment de la conclusion du contrat. Au vu de ces éléments, la réduction en équité de 5 % adoptée par les premiers juges peut être confirmée.

Le recours de la demanderesse doit être rejeté sur ce point.

6. La demanderesse soutient qu'elle a droit à de pleins dépens, dont 6'000 fr. en remboursement des honoraires de son conseil.

a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions. Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD).

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-VD, p. 175).

En l'espèce, la demanderesse a obtenu gain de cause sur le principe d'une réduction de loyer, mais n'a vu ses conclusions admises dans leur quotité que pour un peu moins de la moitié. Au vu de ces éléments la réduction d'un tiers adoptée par les premiers juges apparaît adéquate et peut être confirmée.

b) En ce qui concerne la participation aux honoraires de mandataire, l'art. 93 al. 2 CPC-VD renvoie au tarif du 22 février 1972 des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens (ci-après : TA_g) (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 91 CPC-VD, p. 169 et n. 4 ad art. 93 CPC-VD, p. 185).

Lorsque la partie est, comme en l'espèce, représentée par un agent d'affaires breveté, toutes les opérations nécessaires à l'ouverture et

à l'avancement du procès ou provoquées par celui-ci donnent droit à des honoraires à titre de dépens (art. 1 TAg). En vertu de l'art. 3 al. 1 TAg, les honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens sont fixés entre les minima et les maxima prévus à l'art. 2 TAg 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 du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile (ci-après : TFJC). Les opérations mentionnée à l'art. 2 TAg comprennent les correspondances, conférences et autres opérations accessoires (art. 3 al. 2 TAg). Le maximum des honoraires dus à titre de dépens est augmenté en raison de la valeur litigieuse dans la proportion suivante : pour une valeur litigieuse de 100'000 à 400'000 fr. le maximum est doublé; pour une valeur litigieuse de 400'000 à 800'000 fr. le maximum est triplé; à partir de 800'000 fr. le maximum est quadruplé (art. 3 bis TAg).

Selon l'art. 6 al. 1 let. a TFJC, la valeur litigieuse en première instance se détermine par l'addition des conclusions des parties, à moins que celles-ci ne s'excluent.

Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse se calcule sur la base de la différence annuelle de loyer litigieuse multipliée par vingt (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 13 ad art. 14a LTB, p. 157 et références; ATF 121 III 397 c. 1).

En l'espèce, le conseil de la demanderesse a déposé devant le Tribunal des baux une requête de cinq pages contenant ses conclusions, qui selon l'art. 2 let. B ch. 12 TAg donne droit à des honoraires compris entre 100 et 800 francs. Il a participé à l'audience du 5 février 2010 qui a duré de 10 h 25 à 13 heures et pour laquelle l'art. 2 let. B ch. 13 TAg prévoit des dépens compris entre 150 et 800 francs. Il a également déposé une requête de cinq pages devant la commission de conciliation, qui selon l'art. 2 let. B ch. 5 TAg donne droit à des honoraires compris entre 100 et 300 fr. et a participé à deux audiences devant la commission de conciliation, pour lesquelles l'art. 2 let. B ch. 6 TAg, prévoit pour

chacune des dépens situés entre 150 et 800 francs. L'addition de ces postes donne un montant global minimum de 650 fr. et un maximum de 3'500 francs

Les conclusions de la demanderesse tendaient à l'octroi d'une diminution de loyer de 700 fr. par mois et les conclusions de la défenderesse tendaient au rejet de celle de la demanderesse. La valeur litigieuse en première instance était donc de 168'000 fr. ($700 \times 12 \times 20$) justifiant le doublement des maxima prévu à l'art. 2 TAg, qui s'élevaient en conséquence à 7'000 francs.

Les premiers juges ont alloué à la demanderesse une indemnité réduite d'un tiers de 1'045 fr. 70 , ce qui correspond à une pleine indemnité de 1'568 fr. 55 ($1'045,7 \times 3 : 2$). Au vu des questions de fait et de droit débattues dans le procès, le montant alloué apparaît certes modeste, mais demeure encore admissible.

Le recours de la demanderesse doit en conséquence être rejeté sur ce point.

7. En conclusion, les recours doivent être rejetés en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la défenderesse sont arrêtés à 480 francs et ceux de la demanderesse à 540 fr. (art. 232 TFJC).

Vu l'issue des recours, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Les recours sont rejetés.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante D. _____ SA sont arrêtés à 480 fr. (quatre cent huitante francs) et ceux de la recourante I. _____ SA à 540 fr. (cinq cent quarante francs).
- IV.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 1er mars 2011

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 :

- M. Serge Maret (pour I. _____ SA),
- Me Alain Vuithier (pour D. _____ SA).

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 :