

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 27 mai 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. F. Meylan et Creux  
Greffier : M. d'Eggis

\*\*\*\*\*

**Art. 18 CO**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **M. \_\_\_\_\_ SA**, à Yverdon-les-Bains, demanderesse, contre le jugement rendu le 12 novembre 2007 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **U. \_\_\_\_\_ SÀRL**, à Yverdon-les-Bains, défenderesse, et d'avec **OFFICE DES POURSUITES DE L'ARRONDISSEMENT \_\_\_\_\_**, demandeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 12 novembre 2007, le Tribunal des baux a déclaré la demanderesse X. N. \_\_\_\_\_ SA hors de cause et de procès (I), donné l'ordre à la demanderesse M. \_\_\_\_\_ SA de faire procéder, dans un délai d'un an dès l'entrée en force du jugement, aux travaux de réfection des locaux loués à la défenderesse U. \_\_\_\_\_ Sàrl selon liste détaillée communiquée le 11 février 2004, ainsi qu'à la remise en état des deux enseignes lumineuses du Bar [...] (II), dit qu'à défaut d'exécution dans le délai précité, la défenderesse était autorisée à faire procéder auxdits travaux aux frais de la demanderesse (III), prononcé que le loyer mensuel net des locaux donnés à bail à la défenderesse par la demanderesse était réduit de 20 % (800 fr. par mois) dès le 1<sup>er</sup> août 2000 et de 30 % (1'200 fr.) dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004 (IV), déconsigné les loyers sur le compte no [...] auprès de la Banque Cantonale Vaudoise à concurrence de 89'200 fr. au 30 novembre 2007, le solde étant libéré en faveur de la demanderesse, sous réserve des droits de l'Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_ (V), arrêté les frais de justice (VI) et les dépens en faveur de la défenderesse (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

Ce jugement expose notamment les faits suivants :

La demanderesse M. \_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et la défenderesse U. \_\_\_\_\_ Sàrl, locataire, ont conclu le 10 décembre 1996 un contrat de bail à loyer commercial pour un bar-dancing de 80 places dans les sous-sols de l'immeuble sis au chemin [...], à Yverdon-les-Bains, ainsi que sur le mobilier garnissant les locaux dès le 1<sup>er</sup> janvier 1997 pour un loyer mensuel de 2'000 fr. au minimum à revoir sur la base du 10 % du chiffre d'affaires annuel réalisé, mais au maximum de 3'000 francs. Le 19 octobre 1998, le dernier de trois avenants passés ultérieurement a fixé le loyer mensuel à 4'000 fr. au maximum, sans charges.

L'inventaire des locaux loués signé le 24 juillet 1997 par les parties indique qu'étaient en mauvais état le plafond, les angles muraux,

les miroirs, la tapisserie, les fauteuils, les tapis, et qu'une vitre de l'étagère du bar était cassée.

Un rapport établi le 17 juillet 2000 par GP Consultant relatif à l'état des lieux effectué le 13 juillet 2000, adressé en original à la défenderesse et en copie à la demanderesse, a relevé divers défauts affectant le bar, les WC, l'extérieur des locaux et un réduit.

Par lettre du 17 octobre 2002, la locataire a signalé à la bailleresse un problème d'eau dans les locaux loués; les murs, le sol et leur revêtement étaient complètement mouillés sur une surface de 20 m<sup>2</sup>.

Dans un courrier du 22 octobre 2002, la locataire a informé la bailleresse qu'une nouvelle inondation s'était produite, touchant la moitié du bar, le sol et les murs.

Par lettre du 14 décembre 2003, la locataire a rappelé les défauts précédemment relevés et ajouté à la liste des déficiences les tiroirs frigorifiques, le lave-vaisselle, la machine à glaçons, les plans de travail, notamment le système du son, des lumières et de la ventilation.

Dans un courrier du 11 février 2004, la locataire a imparti à la bailleresse un délai au 25 février 2004 pour indiquer si elle entendait procéder aux réparations nécessaires et dans l'affirmative dans quel délai, sous peine de consignation des loyers.

Par courrier du 13 février 2004, la bailleresse a répondu que les défauts invoqués relevaient essentiellement de l'usure et que la locataire exerçait un usage accru des locaux, non envisagé au moment de la conclusion du contrat de bail, si bien qu'elle résisterait à toute prétention à ce sujet.

La Banque Cantonale Vaudoise a délivré des avis de crédit, le premier le 19 février 2004 relatifs à la consignation du loyer à partir du mois de mars 2004.

La locataire a adressé une requête le 19 mars 2004 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Yverdon-les-Bains (ci-après : la Commission de conciliation).

Par décision du 15 avril 2004, l'Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_ a nommé X. N. \_\_\_\_\_ SA en qualité de gérante légale.

Par décision du 27 mai 2004, la Commission de conciliation a statué sur les conclusions de la requête du 19 mars 2004.

Par demande adressée le 24 juin 2004 au Tribunal des baux, M. \_\_\_\_\_ SA et X. N. \_\_\_\_\_ SA ont conclu que les conclusions de U. \_\_\_\_\_ Sàrl tendant à la réduction du loyer sont rejetées, qu'elles ne sont pas tenues à des travaux de réfection et que les loyers sont déconsignés en leur faveur.

Par demande adressée le 25 juin 2004 au Tribunal des baux, U. \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu qu'ordre est donné à M. \_\_\_\_\_ SA de procéder à ses frais à la réfection des locaux loués, selon liste communiquée le 11 février 2004, qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, la locataire pourra procéder aux travaux et compenser leur coût avec le loyer dû, que le loyer mensuel net est réduit de 30 % dès le 17 juillet 2000 et que les loyers consignés sont libérés en faveur de la locataire à concurrence du montant total de la réduction de loyer.

Dans un courrier du 9 novembre 2004, la locataire a fixé à la bailleuse un délai au 12 novembre 2004 pour effectuer divers travaux indispensables, à défaut de quoi ceux-ci seraient exécutés aux frais de la bailleuse.

Par constat du 12 novembre 2004, Atelier d'architecture HRV Sàrl a fait état de différentes déficiences affectant les locaux loués par U. \_\_\_\_\_ Sàrl et proposant des mesures urgentes.

Un rapport d'expertise a été déposé le 28 novembre 2005 par Jean Choffet, qui a constaté divers défauts dans le sol à l'extérieur (marches de l'escalier) et à l'intérieur des locaux loués (sol humide, moquette du sol et des murs sale et maculée, sol linoléum à changer, sol carrelé fendu, des défauts dans les toilettes hommes et femmes, divers problèmes de ventilation, machines inutilisables à remplacer, plafond noir).

Par courrier du 28 novembre 2007, l'Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_ a informé le Tribunal des baux que M. \_\_\_\_\_ SA n'était plus sous la gérance légale de X. N. \_\_\_\_\_ SA.

A l'audience du 12 novembre 2007, U. \_\_\_\_\_ Sàrl a complété ses conclusions en ce sens que la réfection concerne aussi deux enseignes extérieures du Bar [...].

Le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale.

Les premiers juges ont constaté que X. N. \_\_\_\_\_ SA était hors de cause et de procès, la gérance légale ayant été reprise par l'Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_. Ils ont considéré en bref que les locaux loués étaient affectés de divers défauts, qualifiés d'importance moyenne, donnant aux lieux un aspect vétuste et défraîchi et affectant la qualité de l'accueil, du service de la clientèle et de son exploitation en général. En ce qui concerne la ventilation, un contrôle complet était nécessaire, mais n'incombait pas au locataire qui avait conclu un contrat d'entretien. Le tribunal a remarqué que la bailleuse ne démontrait pas que la fréquentation des locaux dépasserait le nombre de places disponibles et admis que la présence de prostituées n'était pas de nature à accroître l'usage des locaux, d'autant que la bailleuse ne pouvait ignorer leur présence dans les locaux loués, exploités comme un bar et non pas un bar dancing. Enfin, les premiers juges ont constaté, avec l'expert, que l'agencement et l'aménagement des lieux dataient de 1985, soit de plus de vingt ans.

**B.** M. \_\_\_\_\_ SA a recouru contre ce jugement en concluant à la réforme principalement, avec dépens des deux instances, en ce sens qu'elle n'est pas tenue d'exécuter les travaux figurant sur la liste du 11 février 2004 de U. \_\_\_\_\_ Sàrl, les chiffres III et IV du dispositif étant supprimés et les loyers consignés étant déconsignés en sa faveur, sous réserve des droits de l'Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_, subsidiairement, les dépens étant compensés, en ce sens qu'elle n'est pas tenue d'effectuer les travaux déjà connus au moment de la transaction passée à l'audience du 19 janvier 2004, le chiffre III du dispositif étant supprimé, que le loyer est réduit de 10 % dès le 1<sup>er</sup> mars 2004 et que le loyer est déconsigné entièrement pour la période antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2004 et à raison de 90 % pour la période postérieure. Plus subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation du jugement. Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Dans son mémoire, U. \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]).

Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

**2.** A l'appui de son recours en nullité, M. \_\_\_\_\_ SA expose en substance que l'état de fait du jugement ne permet pas clairement de déterminer à quelle date les différents défauts sont survenus et leur développement au cours des ans. Dans la mesure où la recourante invoquerait une insuffisance de l'état de fait, le grief peut être examiné dans le recours en réforme, compte tenu du pouvoir d'examen de la cour de céans, qui sera rappelé ci-dessous. Il en va de même de l'éventuelle appréciation arbitraire des preuves évoquée dans le mémoire (p. 5). Le moyen est donc irrecevable en nullité.

**3. a)** Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1er CPC).

**b)** Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1er CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB).

En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué est conforme aux pièces du dossier. Il peut être complété comme il suit :

- A l'audience du 19 janvier 2004 devant le Tribunal des baux, la demanderesse, représentée par Markus S [...], et la défenderesse, représentée par Raymond V [...], ont passé une transaction dont le texte est le suivant :

"I. U. \_\_\_\_\_ Sàrl et M. \_\_\_\_\_ SA admettent être liées par l'avenant no 3 daté du 19 octobre 1998, y compris dans son ajout manuscrit sous "d".

- II. Cela étant, la demanderesse U.\_\_\_\_\_ Sàrl admet de déconsigner immédiatement en faveur de la défenderesse M.\_\_\_\_\_ SA :
- les loyers de mai et juin 2003, consignés sur le compte de consignation de loyers BCV [...] auprès de la Banque cantonale vaudoise à Yverdon-les-Bains;
  - les loyers de juillet 2003 à janvier 2004, consignés en application de l'Ordonnance du juge de paix du cercle d'Yverdon du 25 juillet 2003.
- III. La demanderesse U.\_\_\_\_\_ Sàrl s'engage à payer 10'000 fr. (dix mille francs) à la défenderesse M.\_\_\_\_\_ SA, d'ici le 20 février 2004.
- IV. La défenderesse M.\_\_\_\_\_ SA réserve tous ses droits concernant la procédure pendante devant le Tribunal des baux (XC03.9111) en contestation du congé donné le 25 novembre 2002.
- V. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, les parties se donnent quittance du chef des prétentions présentement litigieuses, gardent leurs frais, et renoncent à l'allocation de dépens."

**4.** La première question à résoudre touche l'incidence de la transaction précitée sur la réparation des défauts, la réduction du loyer et la déconsignation des loyers pour la période antérieure à la date à laquelle elle a été passée. Ce point, soulevé par la recourante (mémoire pp. 2/3), n'a pas été abordé par le Tribunal des baux, quand bien même le texte de ladite transaction avait été entièrement allégué dans la demande (cf. all. 7) et que la demanderesse entendait en tirer argument (cf. all. 19 à 22).

L'objet de la procédure ayant donné lieu à cette transaction était relatif à la fixation du loyer, notamment au regard de l'avenant 3 du 19 octobre 1998. Par cette convention, parties se sont donné quittance "du chef des prétentions présentement litigieuses" (chiffre V), ce qui signifie a contrario que les prétentions qui ne faisaient pas l'objet de cette procédure n'étaient pas visées par la transaction. Or, il est constant que la question des défauts ne faisait pas l'objet de cette procédure. Le fait que M.\_\_\_\_\_ SA ait réservé expressément tous ses droits concernant la procédure pendante devant le Tribunal des baux en contestation du congé donné le 25 novembre 2002 ne signifie pas a contrario qu'U.\_\_\_\_\_ Sàrl ait implicitement renoncé à ses droits du chef des défauts. L'intimée n'avait pas à réserver expressément ses droits compte tenu de l'existence du chiffre V de la transaction.

Par ailleurs, l'intimée a allégué les défauts antérieurs à la liste communiquée le 11 février 2004. L'état des lieux du 17 juillet 2000 et les défauts signalés à ce moment étaient mentionnés à l'allégué 20, prouvé par la pièce 8, de sa procédure. L'intimée a en outre expressément pris une conclusion en réduction de loyer dès le 17 juillet 2000 (conclusion II). Le fait que, dans sa conclusion I, l'intimée se réfère à la liste détaillée communiquée le 11 février 2004 s'explique par son caractère exhaustif, puisqu'elle comprend à la fois des défauts signalés antérieurement et de nouveaux défauts. Dans sa lettre précédente du 14 décembre 2003, l'intimée avait du reste rappelé les défauts existants, tels que signalés dans l'état des lieux du 17 juillet 2000 (pièce 7), ajoutant des défauts supplémentaires. Dès lors, il n'y a pas eu acceptation implicite des défauts jusqu'au 19 janvier 2004.

**5.** La recourante fait valoir qu'en tout état de cause, aucune réduction du loyer ne pourrait intervenir avant l'avis du 14 décembre 2003. Elle soutient que l'état des lieux établi le 17 juillet 2000 par GP Consultant (pièce 8 de l'intimée) a été adressé à la locataire et non au bailleur, qui n'en a reçu qu'une copie; elle considère que l'envoi d'une simple copie au bailleur d'une lettre adressée à un tiers ne peut faire partir le délai permettant d'obtenir une réduction.

Selon l'art. 259d CO, 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. Il n'est pas nécessaire que le défaut soit signalé par le locataire lui-même; il peut l'être par un tiers, par exemple un auxiliaire du bailleur (Higi, Zürcher Kommentar, n. 9 ad art. 259d CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 260). Lorsque le bailleur connaît le défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction, ce dernier peut réclamer non seulement la réduction des loyers pour le futur, mais aussi la restitution d'une partie des loyers déjà versés (ATF 130 III 504 c. 3).

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bailleur ait eu connaissance de l'état des lieux du 17 juillet 2000. Cela est suffisant. Le fait que celui-ci n'ait reçu qu'une copie de ce document, dont la conformité avec l'original n'est pas mise en doute, ne joue aucun rôle.

**6.** La recourante conteste l'incidence que peuvent avoir les défauts signalés sur l'usage de la chose. Elle se prévaut de l'augmentation du chiffre d'affaires de l'établissement exploité par l'intimée. A ce sujet, la jurisprudence n'exige pas que le locataire d'un local commercial démontre la baisse de son chiffre d'affaires pour obtenir une réduction du loyer. Du reste, inversement, l'existence de défauts peut limiter la croissance d'un chiffre d'affaires. L'élément décisif est que le défaut restreigne ou entrave l'usage de la chose, condition en l'espèce réalisée.

**7.** La recourante invoque également l'usage accru des locaux loués par l'intimée par rapport à ce qui était initialement prévu par les parties.

A cet égard, les premiers juges ont exposé en bref que les locaux avaient été loués pour un usage de bar dancing, avec huitante places disponibles (septante-cinq selon la patente), et que la recourante n'avait pas démontré que la fréquentation dépassait le nombre de places disponibles. Ils ont considéré que la présence de prostituées dans le bar [...] n'était pas en elle-même de nature à accroître l'usage des locaux et que la recourante ne pouvait ignorer qui fréquentait les lieux, puisque le bar dancing était situé dans un complexe comprenant un motel, à la même adresse que celle de la recourante; en outre, la recourante ne prétendait pas qu'elle aurait mis en garde l'intimée sur les conséquences dues à la clientèle fréquentant l'établissement public en cause (jgt pp. 14/15).

La Chambre des recours peut faire siennes les considérations qui précèdent et les confirmer par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC).

**8.** La recourante conclut à une diminution de la réduction du loyer accordée par les premiers juges.

En ce qui concerne la réalité et l'importance des défauts, il y a lieu de renvoyer au jugement attaqué, qui reproduit l'état des lieux établi le 17 juillet 2000 par GP Consultant, avec la liste des défauts (jgt pp. 9/10), la lettre du 14 décembre 2003 contenant les défauts supplémentaires relevés par la locataire, la lettre du 11 février 2004 énumérant la liste détaillée des défauts (jgt pp. 10/11) et le rapport d'expertise du 28 novembre 2005 (jgt pp. 12/13). Le jugement se réfère également à l'inspection locale à laquelle les premiers juges ont procédé; l'existence de ces défauts n'est du reste pas contestée, comme ceux-ci le relèvent.

Les premiers juges ont constaté qu'au vu de la destination des locaux loués, l'usure des plans de travail, le dysfonctionnement des installations électriques et de la ventilation, les défauts des tiroirs frigorifiques, du lave-vaisselle, de la machine à glaçons et du système de son et lumières sont des défauts propres à diminuer la qualité des locaux loués; en outre, les autres défauts invoqués contribuent aussi à diminuer la qualité des locaux en leur donnant un aspect vétuste et défraîchi. Ils se sont référés à l'expertise et à leur visite sur les lieux pour admettre que l'aspect visuel des lieux et l'atmosphère enfumée ne sont pas de nature à favoriser l'activité de l'établissement.

Les premiers juges ont examiné les taux de réduction proportionnels au loyer pour divers défauts pris individuellement et rappelé qu'un calcul proportionnel n'était pas toujours aisé, une appréciation en équité étant admise par le droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3), leurs effets sur la réduction de loyer devant être évalués dans leur ensemble lorsque les défauts se cumulent (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 3.3) (jgt pp. 6 à 8).

On peut rappeler aussi qu'une installation de ventilation défectueuse dans un restaurant a entraîné une réduction de loyer de 25 %, tandis que le manque de qualités promises et la présence d'installations vétustes dans un établissement public ont justifié une réduction de 20 % (Corboz, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 pp. 129 ss, sp. 145/146). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction de loyer (cf. Lachat, op. cit., pp. 257 ss).

Le tribunal a constaté qu'un calcul concret et précis de la diminution de la valeur locative des locaux en cause par rapport à chaque défaut n'était pas possible compte tenu des nombreux et différents défauts invoqués (jgt p. 16). Il a admis que la liste des défauts établie lors de l'état des lieux du 13 juillet 2000 était parvenue le 1<sup>er</sup> août 2000 à la bailleuse, si bien qu'une réduction de loyer de 20 % pouvait être accordée dès cette date. Il a considéré que la lettre signature du 14 décembre 2003 signalant les défauts supplémentaires était parvenue au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2004 (compte tenu des fêtes et du délai de garde postal) à la bailleuse, si bien qu'une réduction de loyer de 30 % pouvait être consentie dès cette dernière date (jgt pp. 17/18).

Les considérations des premiers juges quant aux taux successifs applicables à la réduction du loyer sont adéquates et peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). C'est sans fondement que la recourante se réfère à l'art. 44 CO (mémoire p. 5). La locataire a demandé à plusieurs reprises la réparation des défauts et n'a pas contribué à aggraver l'état de l'agencement et de l'aménagement du bar, âgés de plus de vingt ans (jgt p. 16).

Dans l'appréciation d'ensemble de l'influence des défauts sur la valeur locative, il était également sans importance de déterminer à quelle date précise chaque défaut était survenu. Il suffit de constater que l'existence des défauts avait été portée à la connaissance de la bailleuse aux deux dates retenues par les premiers juges, soit les 1<sup>er</sup> août 2000 et 1<sup>er</sup> janvier 2004 au plus tard. Du reste, il ressort de l'expertise établie le

28 novembre 2005 que les défauts proviennent de l'usage des locaux depuis une vingtaine d'années, que des inondations se sont produites en 2002 laissant des traces d'humidité et des dégâts visibles, que l'ensemble des lieux est vétuste et qu'il y a eu des travaux de réfection entrepris dans l'urgence début 2005. A cela s'ajoute que l'expert fait des constats supplémentaires à la question F par rapport à l'état général décrit à la question A, laquelle reprend les constats effectués par la locataire à fin 2003-début 2004. Il n'y a nul arbitraire de la part des premiers juges à avoir retenu les défauts constatés depuis une date antérieure à celle de l'établissement du rapport d'expertise. La recourante ne saurait pas non plus reprocher une insuffisance à l'état de fait du jugement sur ce point. Sous cet angle, l'argumentation développée à l'appui de son recours en nullité est ainsi sans portée.

**9.** En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'900 fr.

La recourante doit verser à l'intimée la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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 rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'900 fr. (mille neuf cents francs).
  
- IV.** La recourante M. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'intimée U. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 27 mai 2009**

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 Laurent Gilliard (pour M. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Yves Nicole (pour U. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Office des poursuites de l'arrondissement \_\_\_\_\_.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 110'800 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 :