

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 15 février 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Krieger et Piotet, juge suppléant
Greffier : M. Elsig

* * * * *

Art. 29 al. 2 Cst.; 259b let. a, 266d, 544 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **M.**_____, à Pully, défendeur, d'une part, et **A.K.**_____, à Belmont-sur-Lausanne, demanderesse, d'autre part, contre le jugement rendu le 13 juillet 2010 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les recourants d'avec **W.**_____, à [...], défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 13 juillet 2010, dont la motivation a été envoyée le 2 août 2011 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que la résiliation de bail signifiée par la demanderesse A.K._____ à la défenderesse W._____ le 21 novembre 2008 est inefficace (I), dit que la demanderesse et le défendeur M._____ sont les débiteurs solidaires de la défenderesse des sommes de 4'625 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006, de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007, de 9'250 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008 et de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2009 (II), levé l'opposition formée par la demanderesse au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est à concurrence de 4'625 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006 et de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007 (III), levé l'opposition formée par la demanderesse au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est à concurrence du montant de 9'250 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008 (IV), levé l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Cossonay à concurrence des sommes de 4'625 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006 et de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007 (V), levé l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Cossonay à concurrence de 9'250 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008 (VI), reporté la conclusion IV prise par la demanderesse le 5 juin 2009 et III du 16 octobre 2009 devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois comme objet de sa compétence (VII), reporté la conclusion II prise par le défendeur le 8 juin 2009 devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois comme objet de sa compétence (VIII), fixé les frais de justice de la demanderesse à 3'657 fr., ceux de la défenderesse à 766 fr. et ceux du défendeur à 1'886 fr. (IX), alloué à la défenderesse des dépens, par 2'866 fr. (X), et rejeté dans la

mesure où elles seraient recevables toutes autres ou plus amples conclusions (XI).

L'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, retient les faits suivants:

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 22 décembre 1987, la défenderesse W._____ a remis en location à la demanderesse A.K._____ et au défendeur M._____ un cabinet dentaire d'environ 77 m2 situé au [...] au lieu dit [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} janvier 1988 au 31 décembre 1998, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance. Le loyer, payable par trimestre d'avance, a été fixé à 1'500 fr. par mois, plus 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, montant porté à 1'750 fr., plus 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude dès le 1^{er} janvier 1995.

Le chiffre 6 du contrat, relatif à la sous-location et à la cession du bail, prévoit notamment ce qui suit :

"(...)

La cession du bail est autorisée à la condition que le cessionnaire exerce la même activité que le locataire et possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Cette cession nécessite l'accord écrit préalable du propriétaire. Les honoraires et frais inhérents à la cession sont à la charge du locataire cédant.

Le propriétaire a le droit de se substituer au cessionnaire à condition de payer une indemnité adaptée aux critères ci-dessous. Il est tenu de se déterminer dans les 15 jours à compter du moment où il a connaissance de la volonté du locataire de céder son bail.

(...)"

A la même époque, la demanderesse et le défendeur ont signé un "contrat de société" non daté ayant pour but "d'acquérir un appartement afin d'y exploiter un cabinet dentaire". Le défendeur prétend que ce contrat concernait un appartement à [...], dans lequel la demanderesse et le défendeur ont également exploité un cabinet dentaire.

Dès le 1^{er} janvier 1988, la demanderesse et le défendeur ont commencé à exercer tous les deux leur activité de dentiste dans les locaux litigieux. Ils ont ouvert un compte commun auprès de la Banque [...] pour payer les frais en relation avec l'exploitation des deux cabinets.

Les relations entre la demanderesse et le défendeur se sont détériorées. Lors d'une audience de mesures provisionnelles du 12 février 2002, ils ont signé une transaction ratifiée par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne fixant les jours de la semaine durant lesquels chacun des deux exploiterait les deux cabinets, de manière à éviter qu'ils ne se rencontrent dans ces locaux.

Les tensions entre la demanderesse et le défendeur étant devenues si vives, celui-ci a pris la décision de quitter les locaux en cause et signé le 6 mai 2002 un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur un appartement à [...] destiné à l'exploitation d'un cabinet dentaire, le contrat devant prendre effet au 1^{er} septembre 2002.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 29 août 2002, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a notamment interdit au défendeur d'exploiter le cabinet se situant dans les locaux litigieux et d'y pénétrer sans l'accord de la demanderesse.

Le défendeur a emménagé dans ses nouveaux locaux le 31 août 2002.

Par courrier du 12 novembre 2002, la défenderesse s'est référée à un courrier du 2 août 2002 du défendeur demandant de ne pas

prévoir des modifications du contrat de bail en cause, a rappelé à la demanderesse et au défendeur qu'ils étaient de par la loi responsables de toutes les conditions de celui-ci et les a invités à l'informer de leurs intentions quant à la continuation du bail.

Par courrier du 19 novembre 2002, le défendeur a déclaré résilier sa part du bail en cause pour la prochaine échéance, soit avec effet au 31 décembre 2003.

Par courrier du 28 février 2003, la défenderesse lui a répondu ce qui suit :

"(...)

Votre lettre du 19 novembre 2002 nous est bien parvenue et nous excusons du retard de notre réponse. Nous attendions plus d'éclaircissement dans le cadre des problèmes entre les parties de votre société simple.

Nous constatons que le bail à loyer, signé le 22 décembre 1987, a repris ses pleins effets pour une période de cinq ans, d'où votre engagement est solidaire avec votre associée, Dr A.K. _____, en société simple.

Permettez-nous d'attirer votre attention sur le fait qu'en 1994 nous avons procédé à une baisse de loyer et nous n'avons pas réajusté ce dernier en fonction de l'indice suisse des prix de la consommation. Nous nous réservons tout droit de réajuster le loyer selon les conditions du bail.

Du fait que vous avez quitté les lieux pour vous établir ailleurs à [...], nous vous laissons le soin de régler la responsabilité découlant du bail à loyer entre parties de la société simple et vous prions de nous informer quelles sont vos intentions. Nous allons nous déterminer sur vos propositions au moment venu.

(...)"

De 2002 à 2005, l'entier du loyer a été payé par le débit du compte bancaire exploité en commun par la demanderesse et le défendeur. Dès le 1^{er} août 2005, celle-là n'a plus payé que la moitié du loyer, soit 925 fr. par mois.

Par courrier du 6 mars 2006, la défenderesse a adressé au défendeur un courrier lui réclamant l'arriéré de loyer arrêté au mois de mars 2006 à 9'250 fr., lui rappelant qu'il était responsable solidairement du paiement du loyer et lui indiquant que la demanderesse avait payé la moitié du loyer pour les mois d'août 2005 à janvier 2006. Le 19 décembre 2007, elle lui a réclamé la somme de 26'825 fr., correspondant au demi

loyer de 925 fr. pour la période courant du 1^{er} août 2005 au 31 décembre 2007, et le 29 février 2008 le montant de 32'375 francs.

Par courrier du 12 décembre 2007, la demanderesse a notamment demandé à la défenderesse de revoir à la baisse le montant du loyer au vu des prix réels des locaux commerciaux de la région et fait valoir ce qui suit :

"(...)

Au demeurant, les locaux deviennent vétustes. Selon la pratique en la matière, après tant d'années, il appartient au bailleur d'assurer une peinture intégrale des locaux. Je rappelle pour mémoire que, en 2003, c'est ma cliente qui a participé, par moitié, à de tels travaux d'entretien qui ne pouvaient lui être imposés à cette époque déjà. Il en va d'ailleurs de même des parquets, des stores ainsi que des fenêtres (certaines ne peuvent même plus être ouvertes et sont définitivement «bloquées»). Enfin, récemment, ma cliente a dû constater que certains robinets produisaient de l'eau brune avec matière sédimentale, ce qui a eu pour conséquence de bloquer les filtres des appareils dentaires. Elle a dû assumer certains coûts pour la remise en état de son propre matériel.

(...)"

Le 14 août 2008, la défenderesse a fait notifier au défendeur le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Cossonay portant sur les montants de 4'625 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2007, et de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2008, représentant les demi-loyers dus pour la période courant du 1^{er} août 2005 au 31 août 2008, ainsi que sur une indemnité selon l'art. 103 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) de 1'800 fr. sans intérêt. Le défendeur a formé opposition totale.

Par courriers recommandés du 4 septembre 2008, la défenderesse a sommé chacun des locataires de s'acquitter, dans un délai

de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO, de l'arriéré des loyers et des intérêts moratoires pour la période courant du 1^{er} août 2005 au 30 septembre 2008, par 37'705 fr. 85.

Le 24 septembre 2008, la défenderesse a fait notifier à la demanderesse le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est portant sur les montants de 4'625 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006, et 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007, représentant les demi-loyers dus pour la période courant du 1^{er} août 2005 au 31 août 2007, ainsi que sur une indemnité selon l'art. 103 CO de 2'000 fr. sans intérêt. La demanderesse a formé opposition totale.

Le 2 octobre 2008, le conseil de la demanderesse a adressé à la défenderesse un courrier dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

3. Depuis les faits qui ont été signalés le 12 décembre 2007, de nouveaux problèmes sont apparus. Ceux-ci ont d'ailleurs été identifiés par MM. C. _____ et [...] lors de leur visite des lieux du 12 septembre dernier.

a) en 2007, un support de lampe (de 120 cm x 30 cm) a chuté du plafond. Au départ, ma cliente a pensé que c'était un simple incident unique. Toutefois, ce fait s'est à nouveau produit il y a quelques semaines. L'objet est tombé du plafond de la salle d'attente. Ma cliente a tenté d'en connaître les raisons. Il s'avère que cette chute serait consécutive aux pas de personnes marchant dans l'attique, au-dessus du cabinet dentaire. D'autre part et surtout, il apparaît que le plafond n'est pas suffisamment solide pour supporter de tels pas et un tel poids. Ma cliente a de sérieuses raisons de penser que, la prochaine fois, l'incident pourrait dégénérer en un accident. On peut imaginer ce qui se passerait si de tels objets tombaient sur des patients, respectivement le dentiste ou ses auxiliaires.

b) des dégâts d'eau sont apparus sur le plafond. Comme ma cliente n'a pas accès à la pièce attique en-dessus, on ne peut que penser qu'il s'agit d'une défectuosité dans le toit du bâtiment. Or, point n'est besoin de rappeler qu'un

cabinet dentaire ne peut être exploité que si les conditions hygiéniques sont sans défaut;

c) ma cliente a d'autre part constaté que le mur porteur dans la partie parking s'incline de plus en plus. On peut craindre un risque de dommage pour tout véhicule ou pour toute personne évoluant dans les lieux. En cas d'accident, ma cliente n'a pas d'autre choix que de tenir pour responsable W._____.

(...)

5. Conformément à l'art. 259g CO, ma cliente se voit contrainte de fixer par écrit à l'W._____ un délai au 31 octobre 2008 pour procéder à la réparation intégrale des défauts constatés. Passé ce délai et sans remise en état sérieuse et conséquente, ma cliente procèdera à la consignation totale des loyers. On rappellera que le délai imparti au 30 octobre 2008 est largement suffisant, l'attention de votre mandante ayant été attirée déjà par le courrier du 12 décembre 2007. On peut imaginer que de décembre 2007 à septembre 2008, la bailleresse a eu tout le temps nécessaire pour procéder à l'établissement de devis et prendre toute décision en conséquence.

(...)"

Le 31 octobre 2008, la demanderesse avait déjà quitté les locaux en cause ou était en train de déménager.

Par courrier du 21 novembre 2008, la demanderesse a résilié le bail en cause avec effet immédiat au 30 novembre 2008 en application de l'art. 259b CO en faisant valoir qu'il n'avait pas été remédié aux défauts susmentionnés dans le délai imparti et que ceux-ci rendaient les locaux insalubres.

La défenderesse a contesté la plupart des défauts invoqués par la demanderesse, concédant toutefois qu'elle avait prévu d'effectuer certains travaux de rafraîchissement des locaux, notamment en ce qui concerne les fenêtres, les stores et la peinture, mais qu'elle avait dû y renoncer en raison d'un manque de liquidités.

Il n'a pas été établi que le plafond des locaux et l'un des murs porteurs du bâtiment auraient été sur le point de s'écrouler.

Il ressort d'un rapport du 3 décembre 2008 de l'Inspection des eaux du Service de la consommation et des affaires vétérinaires faisant suite à un constat effectué le 28 novembre 2008 que de l'eau présentant une forte coloration orange-brun, ainsi que des particules solides, lesquelles formaient un dépôt brunâtre chargé en fer, était sortie des installations d'alimentation en eau du cabinet. Après une purge de cinq minutes, l'eau était sortie limpide et conforme aux exigences légales sur le plan chimique. A la date du constat, la demanderesse avait cessé d'exploiter les locaux et emmené son matériel depuis quelques temps déjà.

Le 20 janvier 2009, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête tendant à ce qu'il soit constaté que la résiliation du 28 novembre 2008 est valable et qu'elle est libérée du paiement du loyer en cause dès cette date. Le 10 février 2008, elle a complété cette requête en ce sens qu'elle a conclu à ce que, dans l'hypothèse où le défendeur serait reconnu locataire, il soit constaté que la résiliation du 28 novembre 2008 est valable.

Par formules officielles du 22 janvier 2009, adressées sous pli recommandé à chacun des locataires, la défenderesse a résilié le bail en cause en application de l'art. 257d al. 2 CO avec effet au 28 février 2009.

Le 26 janvier 2009, la défenderesse a fait notifier à la demanderesse le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est portant sur le montant de 9'250 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008, représentant les loyers dus pour la période courant du 1^{er} septembre 2008 au 31 janvier 2009. La demanderesse a formé opposition totale.

Le 28 janvier 2009, la défenderesse a fait notifier au demandeur le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Cossonay portant sur le montant de 9'250 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008, représentant les loyers dus pour la période courant du 1^{er} septembre 2008 au 31 janvier 2009. Le défendeur a formé opposition totale.

Au mois de mars 2009, la défenderesse a fait paraître des annonces dans la presse en vue de relouer les locaux

Le 26 mars 2009, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant en substance à ce qu'il soit constaté qu'elle est libérée de toute dette à l'égard de la défenderesse concernant les arriérés de loyer pour la période du 1^{er} août 2005 au 31 août 2007, subsidiairement que le défendeur est tenu de la relever de toute condamnation à cet égard.

Le 28 avril 2009, le défendeur a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant en substance à ce qu'il soit constaté qu'il est libéré de toute prétention en paiement du loyer des locaux en cause avec effet au 1^{er} septembre 2002, subsidiairement, que la demanderesse est tenue de le relever de toute condamnation à cet égard.

Le 1^{er} mai 2009, la défenderesse a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant en substance au rejet des actions en libération de dette de la demanderesse et du défendeur, à la constatation de l'inefficacité de la résiliation de bail du 21 novembre 2008 et à ce que la demanderesse et le défendeur soient reconnus ses débiteurs des demi-loyers dus pour la période du 1^{er} août 2005 au 31 août 2007, ainsi que du loyer dû du 1^{er} septembre 2008 au 1^{er} avril 2009.

Dans quatre actes du 6 mai 2009, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation relative aux requêtes susmentionnées.

A la fin du mois de mai 2009, la défenderesse a décidé de ne pas relouer les locaux en cause et d'en disposer de manière différente.

A.K._____ a ouvert action le 5 juin 2009 devant le Tribunal des baux contre les défendeurs par le dépôt d'une demande contenant les conclusions suivantes :

"I. La présente action en libération de dette est admise.

II. A.K._____ est libérée de toute dette à l'égard de W._____ en ce qui concerne les loyers arriérés du 1^{er} août 2005 au 31 décembre 2005, du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006, du 1^{er} janvier 2007 au 31 août 2007, et ne doit en conséquence pas les montants suivants :

- CHF 4'625.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 15 octobre 2005,
- CHF 11'100.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006,
- CHF 7'400.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007

III. A.K._____ est libérée de tous dépens à l'égard de W._____.

IV. Subsidiairement, pour le cas où A.K._____ serait reconnue colocataire et codébitrice solidaire :

- M._____ et tenu de relever A.K._____, à l'égard de W._____, du paiement de la somme de CHF 4'625.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, CHF 11'100.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006, CHF 7'400.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007."

Dans une requête du même jour, la demanderesse A.K._____ a encore pris les conclusions suivantes :

"I. La résiliation du bail à loyer avec effet immédiat, notifiée le 28 novembre 2008 par Mme A.K._____, est valable;

II. En conséquence de ce qui précède, Mme A.K._____ ne doit paiement d'aucun loyer depuis le 28 novembre 2008 ni d'aucune somme éventuelle pouvant découler des prétentions du bail à loyer à la bailleresse.

III. Pour le cas où M. M._____ serait reconnu locataire, constater que la résiliation du bail à loyer avec effet immédiat, notifiée le 28 novembre 2008 par Mme A.K._____ est valable, la résiliation ayant été valablement donnée par toute partie locataire au contrat."

Le 8 juin 2009, M._____ a également ouvert action devant le Tribunal des baux et pris les conclusions suivantes :

" I. M._____ n'est pas le débiteur de W._____ et il est libéré de toute obligation à l'égard de celle-ci avec effet au 1^{er} septembre 2002, de toutes prétentions en loyers arriérés, en charges en frais et dépens et toutes autres prétentions, et notamment des montants suivants :

- CHF 4'625.- (quatre mille six cent vingt-cinq francs) + intérêts au taux de 5 % l'an dès le 15 octobre 2005.
- CHF 11'100.- (onze mille cent francs) + plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006.
- CHF 7'400.- (sept mille quatre cents francs) + plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007.
- Tous frais de justice et dépens de CHF 360.- (trois cent soixante francs) et CHF 760.- (sept cent soixante francs).
- CHF 9'250.- (neuf mille deux cent cinquante francs) + intérêts au taux de 5 % l'an dès le 15 novembre 2008.
- CHF 1'200.- (mille deux cents francs) sans intérêts.

II. Subsidiairement, pour le cas où M._____ serait reconnu colocataire et codébiteur solidaire de A.K._____, cette dernière est tenue de relever M._____ à l'égard de W._____, bailleresse, de toutes obligations et prétentions et en particulier du paiement des sommes de :

- CHF 4'625.- (quatre mille six cent vingt-cinq francs) + intérêts au taux de 5 % l'an dès le 15 octobre 2005.
- CHF 11'100.- (onze mille cent francs) + plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006.
- CHF 7'400.- (sept mille quatre cents francs) + plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007.
- Tous frais de justice et dépens de CHF 360.- (trois cent soixante francs) et CHF 760.- (sept cent soixante francs).

- CHF 9'250.- (neuf mille deux cent cinquante francs) + intérêts au taux de 5 % l'an dès le 15 novembre 2008.

- CHF 1'200.- (mille deux cents francs) sans intérêts.

III. Plus subsidiairement encore, condamner Madame A.K._____ à payer à M._____ un montant mensuel de CHF 925.- (neuf cent vingt-cinq francs) dès le 1^{er} septembre 2002 jusqu'à la date d'expiration du bail, avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} novembre 2005, le solde des loyers dus éventuellement à la bailleuse étant à la charge de A.K._____.

IV. Ordre est donné à l'Office des poursuites de Cossonay de radier les poursuites numéros [...] et [...]."

Dans sa réponse du 6 octobre 2009, la défenderesse a pris les conclusions suivantes :

"I. Les conclusions prises à son encontre dans le cadre de l'action en libération de dette déposée par A.K._____ dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est sont intégralement rejetées.

II. Les conclusions prises à son encontre dans le cadre de l'action en libération de dette déposée par M._____ dans les poursuites no [...] et [...] de l'Office des poursuites de Cossonay sont intégralement rejetées.

III. La résiliation de bail signifiée avec effet immédiat le 21 novembre 2008 par A.K._____ est inefficace, subsidiairement nulle et de nul effet.

IV. A.K._____ et M._____ sont reconnus débiteurs solidaires de W._____ de :

a) Fr. 4'625.-- + intérêts à 5 % dès le 15 octobre 2005. (échéance moyenne)
Loyers arriérés du 1^{er} août 2005 au 31 décembre 2005, à raison de fr. 925.- par mois

b) Fr. 11'100.-- + intérêts à 5 % dès le 1^{er} juillet 2006 (échéance moyenne)
Loyers arriérés du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006, à raison de fr. 925.- par mois

c) Fr. 7'400.-- + intérêts à 5 % dès le 1^{er} mai 2007 (échéance moyenne)
Loyers arriérés du 1^{er} janvier 2007 au 31 août 2007, à raison de fr. 925.- par mois.

d) Fr. 9'250.-- + intérêts à 5 % dès le 15 novembre 2008 (échéance moyenne)
Loyers arriérés du 1^{er} septembre 2008 au 31 janvier 2009 à raison de fr. 1850.- par mois

e) Fr. 7'400.-- + intérêts à 5 % dès le 1^{er} avril 2009 (échéance moyenne)
Loyers arriérés du 1^{er} février 2009 au 31 mai 2009

f) Fr. 1'417.80.-- + intérêts à 5 % dès le 15 janvier 2009
Dépens résultant de la procédure de constat d'urgence

g) Fr. 5'000.-- + intérêts à 5 % dès le 1^{er} mai 2009
Frais de remise en état des locaux commerciaux loués par les intimés, dégâts excédant l'usure normale

h) Fr. 760.- + intérêts à 5 % dès le 6 février 2009
Dépens résultant du prononcé de mainlevée provisoire rendu par le Juge de paix du district de Lavaux dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est

i) Fr. 760.- + intérêts à 5 % dès le 4 mars 2009
Dépens résultant du prononcé de mainlevée provisoire rendu par le Juge de paix du district de Morges dans la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Cossonay

V. L'opposition à la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est est définitivement levée dans la mesure indiquée sous chiffre IV a), b) et c).

VI. L'opposition à la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est est définitivement levée dans la mesure indiquée sous chiffre IV d).

VII. L'opposition à la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Cossonay est définitivement levée dans la mesure indiquée sous chiffre IV a), b) et c).

VIII. L'opposition à la poursuite no [...] de l'Office des poursuites de Cossonay est définitivement levée dans la mesure indiquée sous chiffre IV d)."

A la suite d'une requête de conciliation du 14 juillet 2009 et d'un acte de non conciliation de la Commission de conciliation du 2 octobre 2009, A.K._____ a déposé le 16 octobre 2009 devant le Tribunal des baux une demande contenant les conclusions suivantes :

" I. A.K._____ est libérée de toute dette à l'égard de W._____ en ce qui concerne les loyers arriérés du 1^{er} septembre 2008 au 31 janvier 2009, à savoir CHF 9'250.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 15 novembre 2008;

II. A.K._____ est libérée de tous dépens, frais de justice et de toute indemnité à l'égard de W._____;

III. Subsidiairement, pour le cas où A.K._____ serait reconnue colocataire et codébitrice solidaire :

M._____ est tenu de relever A.K._____, à l'égard de W._____, du paiement de la somme de CHF 9'250.-, plus intérêt au taux de 5 % l'an dès le 15 novembre 2008.

IV. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron de radier la poursuite n° [...]."

Le 2 novembre 2009, la demanderesse a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions du défendeur.

Le 23 novembre 2009, le défendeur a conclu, avec dépens, au rejet des toutes les conclusions prises contre lui.

En droit, les premiers juges ont considéré que la demanderesse et le défendeur étaient liés par un contrat de société

simple portant sur l'exploitation du cabinet en cause, que la défenderesse n'avait pas accepté de délier le défendeur de ses obligations contractuelles, que ce soit par accord écrit, oral ou par actes concluant, de sorte que ce dernier était demeuré lié par le bail en cause et que les motifs invoqués par la demanderesse à l'appui de la résiliation du 21 novembre 2008 constituaient des prétextes pour se délier du bail de manière anticipée.

B. M. _____ a recouru le 11 août 2011 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à son annulation et, subsidiairement, à sa réforme en ce sens que les conclusions I et IV de sa demande du 8 juin 2009 sont admises, qu'il est constaté qu'il n'est pas le débiteur de la défenderesse des montants et prétentions en loyers arriérés, charges, frais et dépens, et de toutes autres prétentions, notamment des sommes de 4'625 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006, de 7'400 francs avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007, de 9'250 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008 et de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2009, que les oppositions aux commandements de payer n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites de Cossonay sont définitivement maintenues, que des dépens, par 5'000 fr. lui sont alloués et que le chiffre XI du dispositif du jugement est supprimé.

Dans son mémoire, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Il a produit une pièce.

A.K. _____ a également recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à son annulation et, subsidiairement, à sa réforme en ce sens qu'il est constaté que la résiliation de bail du 28 novembre 2008 est valable, qu'elle ne doit le paiement d'aucun loyer depuis cette date, que les oppositions aux commandements de payer nos [...] et [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est sont définitivement maintenues, qu'il est constaté qu'elle n'est pas débitrice de la défenderesse des sommes de 4'625 fr. avec

intérêt à 5 % l'an dès le 15 octobre 2005, de 11'100 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2006, de 7'400 francs, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2007, de 9'250 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2008 et de 7'400 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 mai 2009 et que des dépens lui sont alloués.

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

Le recourant a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la recourante, à l'exception de celle relative au congé du 21 novembre 2008, sur laquelle il a déclaré s'en remettre à justice.

La recourante a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions du recourant.

Dans deux mémoires séparés, l'intimée W._____ a conclu, avec dépens, au rejet des recours.

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, dès lors que le dispositif du jugement attaqué a été rendu avant cette date, le recours demeure régi par le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) (art. 405 al. 2 CPC; ATF 137 III 127; ATF 137 III 130).

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. a) Le défendeur invoque, à l'appui de ses conclusions en nullité, le moyen tiré de la motivation insuffisante du jugement et fait grief aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte ni examiné les moyens tirés des art. 264 et 266g CO.

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 c. 3.1; ATF 130 II 530, c. 4.3; ATF 129 I 232, c. 3.2, JT 2004 I 588; ATF 126 I 97 c. 2b). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 précité; ATF 126 I 97, c. 2b).

Comme le défendeur l'indique lui-même, ce droit formel n'implique nullement que l'autorité retienne en droit l'argumentation juridique présentée, ni qu'elle retienne des faits à la suite d'une instruction sans pertinence avec la solution juridique à donner. En l'espèce, comme il l'admet lui-même, le défendeur a pu présenter aux premiers juges son argumentation, et ceux-ci ont instruit et établi les faits touchant à la reprise alléguée par le défendeur du bail par la demanderesse (jugement, pp. 9 à 13). La motivation du jugement a permis au défendeur de comprendre le fondement de la solution retenue par les premiers juges et de l'attaquer en connaissance de cause, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'elle est suffisante au regard des exigences jurisprudentielles en la matière.

Ce moyen doit être rejeté.

b) Le défendeur et la demanderesse invoquent à l'appui de leurs conclusions en nullité le moyen tiré de l'appréciation arbitraire des preuves. Un éventuel vice sur ces points peut toutefois 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).

c) Il convient dès lors d'examiner les 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) Le défendeur fait grief aux premiers juges de s'être fondés sur le témoignage du mari de la demanderesse pour retenir que le loyer en cause aurait été versé de 2002 à 2005 par le compte commun au nom des associés, alors qu'il ressort des pièces n^{os} 128, 130, 131 et 132 qu'il avait cessé d'alimenter ce compte. Toutefois, il ressort des pièces n^{os}

233 à 266 du bordereau de la défenderesse déposé 24 juin 2010, que les loyers provenaient du compte ouvert auprès de la Banque [...] au nom de la demanderesse et du défendeur. Au demeurant, comme on le verra, ce point n'est pas déterminant pour l'issue du litige.

Ce moyen doit être rejeté.

bb) Le défendeur fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'il avait quitté les locaux en cause de son plein gré, alors qu'ils ont retenu que la situation était intenable. Toutefois, ce fait mentionné en page 10 du jugement, répond à l'argument du défendeur selon lequel il serait parti pour se conformer à l'ordonnance rendue le 29 août 2002. Cette assertion n'est donc pas en contradiction avec le fait que la situation était intenable.

Ce moyen doit être rejeté.

cc) La demanderesse fait grief aux premier juges d'avoir considéré que les défauts de la chose louée invoqués n'excluaient ou n'entravaient pas d'une manière considérable l'usage pour lequel celle-ci avait été louée, alors que C._____ avait admis que des travaux devaient être effectués, plus précisément concernant les fenêtres, les stores et la peinture, et d'avoir écarté le témoignage de H._____ sur la question de ces défauts.

Toutefois, si le fait que la défenderesse ait envisagé des travaux dans les locaux en cause démontre que celle-ci reconnaissait qu'ils étaient affectés de défauts, cela ne dit rien sur la gravité de ceux-ci. En outre, c'est à juste titre que les premiers juges ont donné la primauté au constat officiel effectué le 28 novembre 2008, dont les observations étaient précises et accompagnées de photographies, sur les remarques générales du témoin H._____, mandaté par la demanderesse pour effectuer le même jour un examen des locaux en cause.

Ce moyen doit être rejeté.

dd) En définitive, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées.

c) Le défendeur requiert que l'état de fait du jugement soit complété par des éléments relatifs à l'attitude contradictoire de la demanderesse. Toutefois ces éléments ont trait aux rapports entre celle-ci et le défendeur, sans toucher les rapports de ces parties avec la défenderesse. Ils sont donc, comme on le verra, sans pertinence sur l'issue du litige.

Cette requête doit être rejetée.

4. Le défendeur et la demanderesse soutiennent chacun que leur résiliation du bail les a libérés de celui-ci.

a) Les premiers juges ont retenu à juste titre que l'exploitation d'un cabinet dentaire à [...] était pour la demanderesse et le défendeur constitutive d'une société simple. La conclusion d'un contrat écrit n'est pas exigée par la loi (art. 530 CO) et le fait que les mêmes parties en aient conclu un pour un autre cabinet n'est pas indicatif d'une forme écrite réservée pour la présente société simple.

La société simple se caractérise par un but commun et une mise en commun de moyens pour l'atteindre (SJ 2006 I 541). Ces éléments sont réunis en l'espèce, la mise en commun de moyens des parties au contrat permettant l'exploitation commune du cabinet. Il n'est d'ailleurs nullement besoin d'une durée déterminée pour qu'il y ait société simple, celle-ci pouvant être d'emblée de durée limitée (ATF 137 III 455 c. 3 et références), comme, par exemple la durée d'un bail permettant l'exploitation commune.

Au demeurant, les parties ne contestent plus, en deuxième instance, l'existence lors des faits litigieux de ce contrat de société simple.

b) Le bail est conclu nominalelement au nom des deux associés solidairement responsables. Les prétentions contractuelles des locataires sont ainsi des actifs sociaux détenus et exercés en commun par eux (ATF 137 III 455 c. 3.4- 3.5 et références)

L'appartenance du bail aux actifs de la société simple n'a pas été démentie tout au long des faits litigieux. Les premiers juges ont en particulier admis à juste titre que la cession de ce bail par la société simple à la seule demanderesse n'avait pas été acceptée par la défenderesse, faute pour le défendeur d'avoir établi en fait un tel accord (cf. jugement pp. 9 et 10).

De plus, on pouvait admettre qu'à la suite de l'abandon de l'exploitation commune par le défendeur, soit dès 2006 au plus tard, à la défenderesse, la société simple était dissoute même si un accord déterminant ce moment entre associés (art. 545 ch. 4 CO) ou une résiliation (art. 546 CO) ne peut être fixée avec précision, du moins selon les éléments au dossier. Néanmoins, aucun élément ne permet de dire si la liquidation de cette société simple est intervenue à l'unanimité (art. 550 CO) à ce jour. Or, les actifs sociaux restent en main commune après la dissolution jusqu'à l'achèvement de leur liquidation (cf. notamment Fellmann/Müller, Berner Kommentar, 2006, n. 31 ad art. 544 CO, p. 1062).

Il en résulte que les droits des locataires restent ceux de la société simple et doivent être exercés en commun, soit par représentation valable de tous les associés. Tant le défendeur que la demanderesse ont dès lors cru à tort, au vu de ce qui précède, être autorisés à résilier en leur nom propre le bail.

c/aa) Dans la mesure où ils entendaient céder le bail à la seule demanderesse, celle-ci et le défendeur devaient présenter une demande commune à la défenderesse. Or, exploitant à temps partiel les locaux en cause, puis expulsé des lieux alors qu'il désirait encore conserver dans ceux-ci un temps partiel, puis enfin résiliant seul le contrat, le défendeur a

toujours agi en son nom propre, et non au nom de son associée : aucune proposition de la société, non encore liquidée, et obligeant ainsi à la consorité n'a été présentée à la défenderesse au sens de l'art. 263 CO.

A cet égard, l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 11 juin 2009 produit par le défendeur statue sur une construction plausible au regard des pièces de la mainlevée, qui ne l'est plus au vu de l'instruction complète au fond et de la construction qui doit être retenue sur la base de cette instruction.

De même l'art. 6 al. 3 du contrat prévoit certes un délai pour la prise de position de la bailleresse, mais ce délai porte sur l'objet du choix introduit dans cet alinéa, soit la reprise des lieux par la bailleresse moyennant indemnité. C'est cette seule prérogative, en cours de bail, qui eût pu se périmer si une proposition valable de reprise avait été présentée.

Dès lors qu'aucune liquidation de la société simple, particulièrement des droits contractuels en constituant un bien social commun, n'est intervenue au vu du dossier, une cession ne peut être envisagée à la demanderesse. Une liquidation implicite est d'autant plus exclue qu'un dissensus sur celle-ci apparaît entre les associés : le défendeur soutient une cession complète à sa décharge, alors que la demanderesse a continué à ne régler que partiellement une part de loyer, soulignant ainsi qu'elle entendait ne pas le reprendre complètement. Cet élément est décisif face à l'allégation avancée d'entente tacite sur la reprise. La résiliation du défendeur du 19 novembre 2002 est en conséquence nulle et de nul effet (Jacquemoud Rossari, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, Cahiers du bail [CdB] 1999, pp. 103-104 et références). Aussi, l'argumentation du défendeur relatif à la présentation d'un locataire solvable avant l'échéance pour la reprise des locaux (art. 264 CO) tombe à faux dès lors que, vu la nullité du congé, l'art. 264 CO ne peut trouver application, ce d'autant moins que la reprise complète du bail par la

demanderesse en liquidation de la société simple n'était pas établie à l'époque de la résiliation.

Le recours du défendeur doit être rejeté.

bb) Les courriers adressés par le conseil de la demanderesse des 12 décembre 2007 et 2 octobre 2008, relatifs au défaut de la chose louée, n'ont pas été signifiés au nom de la société simple, ces courriers se distançant des positions du défendeur. De même la résiliation avec effet immédiat du 21 novembre 2008 n'a été notifiée qu'au nom de la demanderesse, mais pas au nom également du défendeur ou pour le compte de la société en liquidation. Au vu des dissensions entre la demanderesse et le défendeur, d'ailleurs communiquées à la défenderesse, la bonne foi ne permettait pas de partir de l'idée que l'un des associés représentait l'autre vis-à-vis de celle-ci, même si, ce qui n'a pas été le cas ici, il le prétendait dans ses courriers.

Au vu de ces éléments, il y lieu de considérer également que la résiliation du 21 novembre 2008 est nulle et de nul effet.

Cette nullité dispense d'examiner si les conditions du congé extraordinaire de l'art. 259b let. a CO sont réunies en l'espèce. A cet égard, il convient de relever que la bailleresse n'a pas été valablement mise en demeure de remédier aux défauts dans un délai convenable, faute de mise en demeure commune.

Indépendamment même de la titularité de ce droit, la demanderesse n'a par surabondance pas établi en quoi les défauts sont apparus depuis 1988, date de l'entrée en vigueur du bail en cause, pour rendre l'usage des locaux impropre à l'exploitation du cabinet. Selon l'art. 258 al. 2 CO, le défaut qui rend impropre à l'utilisation prévue des locaux loués lors de la conclusion du bail autorise le preneur à résilier, mais s'il y renonce, il ne peut plus invoquer ce défaut par la suite selon les art. 259a ss CO. Pour justifier sa prétention de congé, la demanderesse, si elle était légitimée seule, devait établir que le caractère impropre à la location s'est

dégagé pendant la durée du bail et en quoi il tient par rapport à la situation de départ acceptée. Cette démonstration n'est pas apportée en l'espèce.

Enfin, on peut, par surabondance, se rallier aux considérations des premiers juges sur la gravité des défauts allégués. Le témoignage dont on reproche aux premiers juges l'absence de prise en considération n'établit pas de séparation entre l'art. 258 CO et l'art. 259b CO quant à l'état des lieux.

Le recours de la demanderesse doit être rejeté.

5. En conclusion, les recours doivent être rejetés et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de chacun des recourants sont arrêtés à 697 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant gain de cause et ayant été amenée à déposer deux mémoires responsifs, l'intimée a droit de la part de chacun des recourants au paiement de dépens, fixés à 2'000 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
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 A.K._____ sont arrêtés à 697 fr. (six cent nonante-sept francs).
- IV. Les frais de deuxième instance du recourant M._____ sont arrêtés à 697 fr. (six cent nonante-sept francs).
- V. La recourante A.K._____ et le recourant M._____ doivent verser chacun à l'intimée W._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 février 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 Laurent Moreillon (pour A.K._____),
- Me Philippe Reymond (pour M._____),
- M. Christophe Savoy (pour W._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à de 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 :