

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 1er septembre 2009

Présidence de M. C O L O M B I N I , président

Juges : MM. Creux et Giroud

Greffière : Mme Cardinaux

* * * * *

Art. 42 al. 2, 259 a CO; 13, 14, 15 LTB; 452, 456a, 471 al. 3 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **H.**_____, demandeur, à Rolle, contre le jugement rendu le 20 mai 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **I.**_____, défenderesse, à Carouge (GE).

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 20 mai 2008, notifié les 12 et 15 juin 2009 aux parties, le Tribunal des baux a prononcé que la défenderesse I. _____ doit payer au demandeur H. _____ la somme de 5'550 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 18 avril 2007(I); que les frais de justice sont fixés à 3'850 fr. pour le demandeur et à 2'270 fr. pour la défenderesse (II); que I. _____ doit payer au demandeur la somme de 1'712 fr. 50 à titre de dépens (III); que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

Les faits suivants résultent de ce jugement et des pièces du dossier :

La défenderesse I. _____ a donné en location au demandeur H. _____ des locaux commerciaux dans un immeuble sis à la Grand-Rue 68, à Rolle.

Par lettre du 5 mai 2006, la défenderesse I. _____ a écrit en ces termes au demandeur H. _____ :

"Pour votre information, je viens de recevoir l'autorisation de modifier l'ouverture de l'arcade et ai tout de suite commandé les travaux à l'entreprise Y. _____.

Monsieur E. _____ m'a indiqué pouvoir réaliser ces travaux dans un délai d'environ trois semaines plus environ deux semaines pour la commande du verre de sécurité que vous demandez.

Ayant entrepris ces travaux et vous laissant les locaux à disposition pour vos propres aménagements, j'ai besoin que vous signiez le bail ayant effet au 1^{er} mai 2006.

Cependant j'accepte que vous commenciez à payer à partir du 1^{er} juin 2006."

Les parties ont signé le contrat de bail à loyer le 10 mai 2006, lequel commençait le 1^{er} mai 2006 et se terminait le 30 avril 2011. Le loyer mensuel était fixé à 1'400 fr., plus 50 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. L'annexe I du contrat précisait que le paiement du loyer débutait le 1^{er} juin 2006 et que l'échéance du bail demeurait inchangée (ch. 6.1).

La bailleuse s'est engagée à faire effectuer, à ses frais, des travaux pour modifier la devanture du magasin en créant une porte d'accès et en supprimant la porte donnant sur le couloir commun de l'immeuble, ainsi que la création d'un W.-C., la pose d'un tableau électrique et l'enlèvement des meubles qui garnissaient encore le local (jgt, p. 4). Les autres travaux d'aménagement étaient en revanche à la charge du locataire.

La défenderesse a mandaté, en son propre nom, l'entreprise Y._____ pour le remplacement de la vitrine du magasin et l'O._____ pour l'exécution des autres travaux à sa charge, surveillant et coordonnant elle-même ces entreprises. Elle s'est engagée à finir ces travaux à la fin du mois de mai 2006, le demandeur ayant d'ailleurs prévu de commencer ses propres travaux dès le mois de juin 2006, selon le témoin T._____ de l'U._____, entreprise mandatée par le demandeur pour les travaux d'aménagement.

Par lettre du 29 juin 2006, la défenderesse a écrit en ces termes à l'entreprise Y._____ :

"Je fais suite à notre récent entretien téléphonique concernant l'affaire citée en marge (réf. "Arcade sise 68 Grand-Rue à

Rolle") lors duquel tu m'as fait part de ton retard dans l'exécution de notre commande.

A ce sujet nous avons convenu en date du 5 mai 2006 que les travaux débuteraient dans un délai d'environ trois semaines plus environ deux semaines pour la commande du verre de sécurité.

Notre client M. H. _____ ne peut attendre pour l'ouverture de son activité.

Ainsi je te demande de bien vouloir terminer ces travaux dans les plus brefs délais."

L'état des lieux d'entrée du 4 août 2006 mentionne qu'à cette date, la vitrine n'était pas remplacée, les W.-C., le lavabo, le carrelage dans les toilettes et le tableau électrique n'étaient pas posés et que les locaux étaient jonchés de débris de chantier.

Par lettre du 8 août 2006, le demandeur a fixé à la défenderesse un délai au 18 août 2006, sous peine de résiliation immédiate du bail, pour terminer les travaux suivants qu'elle lui avait promis de réaliser : "la pose d'une porte et d'une vitrine côté Grand Rue avec des vitres blindées, l'obstruction de la porte donnant sur le couloir de l'immeuble, la pose d'un WC, d'un lavabo et d'une porte, le carrelage sur le sol et les murs du dit WC, la pose du carrelage sur le sol et les murs de la cuisine, la pose des prises électriques de la cuisine, la pose du tableau électrique. Le local est toujours aussi sale de nombreux débris jonchent le sol. Les bouches d'aération ne sont pas complètement démontées, il y a aussi de nombreux clous sur les murs et au plafond d'où pendent encore des fils électriques. Un constat a été fait par [...] à Rolle. Cet état de fait rend impossibles l'aménagement et l'utilisation de ces locaux. Cette situation est inadmissible et me cause un très gros préjudice financier."

Par courrier du 21 août 2006, le demandeur, par l'intermédiaire de son conseil, a mis en demeure la défenderesse de terminer lesdits travaux à la fin du mois d'août 2006 et de lui rembourser tous les loyers du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2007.

Par lettre du 7 septembre 2006, le demandeur a écrit à la défenderesse que "les choses avaient quelque peu avancé depuis ma mise en demeure du 21 août 2006" mais qu'"une partie des exigences de mon client n'[a] pas encore été respectée", que le versement du loyer ne serait dû qu'à partir du 1^{er} octobre 2006 et que les "points suivants doivent être impérativement réglés d'ici au 21 septembre 2006 au plus tard" :

1. Il s'agit de contrôler quelle est l'armature qui a été posée autour de la vitrine blindée. En effet, si cette dernière n'est pas assez solide, un cambriolage deviendra facile et le bailleur en sera bien sûr responsable.
2. Il convient d'inviter l'électricien à poser enfin la sonnette.
3. On rappelle qu'il convient de vérifier le renvoi d'eau et de faire accomplir par M. E. _____ la finition extérieure.
4. Il s'agit de couper le couverture du bas de la porte pour laisser le passage sur le parquet.
5. Le radiateur doit être changé, en ce sens qu'il en faut un qui soit moins élevé et qu'il convient de modifier la position du robinet de purge.
6. Votre société doit prendre en charge la dépose du carrelage, à la suite des événements que vous connaissez.
7. Pour ce qui est de l'électricité, le compteur doit être déposé pour la pose du carrelage et vous devez en assumer les frais."

A la requête du demandeur, le Juge de paix des districts de Nyon et Rolle a chargé l'expert B. _____ d'établir un constat d'urgence. Dans son rapport du 1^{er} novembre 2006, l'expert a constaté ce qui suit :

- "a) la vitrine est posée et entourée d'un isolant. Le rhabillage de la vitrine comme celui de la façade n'ont pas été faits, à l'extérieur (photos 1 à 3) et à l'intérieur. (photo 4)
- b) la porte est équipée d'une fermeture manuelle traditionnelle, sans levier de fermeture automatique. (photo 5)
- c) la porte d'entrée est fixée trop bas.
Actuellement le parquet n'est pas posé jusqu'à la paroi extérieure. La porte ne peut pas s'ouvrir entièrement car elle butte contre le bord du parquet à env. 1 cm au dessous de la surface de celui-ci. La pose du parquet jusqu'à la paroi n'est par conséquent pas possible sans un relevage de la porte. (photo 6)
- d) le radiateur devant la vitrine est placé de telle manière que le haut de celui-ci arrive à la hauteur du cadre de la vitre. (photo 7)
La vanne de réglage se trouve à la droite, côté Genève.
- e) le tableau électrique est raccordé provisoirement. (photo 8)
- f) le socle de béton sur lequel est posé la base de la vitrine est endommagé sur une longueur de 12 cm et un trou régulier (probablement trou d'une perceuse) de 2 cm de diamètre apparaît. Ce trou est situé à 185 cm de l'angle côté Lausanne.
Selon le requérant ce trou traverse la façade de part en part. Actuellement, il n'est plus visible de l'intérieur car situé au-dessous du niveau du sous parquet. (photo 9)
- g) toilettes : le plafond et les murs ne sont pas terminés. (photos 10 et 11)
Les raccordements électriques ne sont pas terminés. (photos 12 et 13)
La porte n'est pas posée. (photo 14)
- h) La façade extérieure présente une ligne en béton brut à la place d'une tente retirée. (photo 15)

Les pièces de fixation de la dite tente sont encore visibles.
(photo 16)

- i) les lanternes sont très sales. (photos 16 et 17)
- j) à droite de la porte un fil électrique qui est censé alimenter une enseigne ou autre pend simplement hors de la façade. (photo 18)
- k) les catelles de la façade endommagées n'ont pas été remplacées sur les côtés de la vitrine. Il en manque également quelques-unes en façade. (photo 2)
- l) le couvre joint de la porte d'entrée est dangereux car trop surélevé par rapport au niveau du trottoir, + 6 cm. Il n'est pas fixé. (photo 19)."

Le témoin C._____, électricien mandaté par l'O._____ pour les travaux d'électricité, a déclaré, à propos du tableau électrique "branché provisoirement" (let. e du constat d'urgence), qu'il avait été monté au plus tard au mois de mai 2006, en précisant qu'ultérieurement, le locataire lui avait demandé de le déplacer, ce qu'admet celui-ci. Il a ajouté que les deux tableaux électriques successifs installés dans les locaux l'avaient été à titre définitif.

Par lettre du 7 novembre 2006, le demandeur, par l'intermédiaire de son mandataire, a écrit en ces termes à la défenderesse :

"Agissant au nom de M. H._____, j'ai l'honneur de me référer au rapport de l'expert B._____, dont un exemplaire original vous a été envoyé sous pli recommandé le 6 novembre 2006, par M. le Juge de paix du district de Nyon.

Comme vous aurez pu le constater, il est accablant et confirme en tous points la liste des défauts, respectivement des inexécutions, que je vous ai envoyée le 12 octobre 2006 avec un délai au 26 octobre 2006 pour régulariser la situation qui n'a été suivi d'aucune suite.

M. H._____ va maintenant aller de l'avant et je l'interpelle aujourd'hui pour savoir s'il entend réclamer des dommages et intérêts en faisant estimer les conséquences pécuniaires des défauts ou s'il choisit tout simplement de mandater d'autres entreprises, puis de vous envoyer les factures pour règlement. Tous les droits de M. H._____, en remboursement des loyers versés pour des mois où il n'avait pas la jouissance du magasin et pour une restitution partielle de ceux durant lesquels il n'a eu qu'une jouissance partielle, ainsi que la couverture des frais de l'expert, du Juge de paix et de ma propre intervention, demeurent expressément réservés."

Par demande du 25 avril 2007, H._____ a ouvert action devant le Tribunal des baux en prenant avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante à l'encontre de la défenderesse I._____ :

"I.- L'intimée I._____ est la débitrice du requérant H._____ du montant de Fr. 203'670.- (deux cent trois mille six cent septante francs), avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 mars 2007."

Par procédé écrit du 2 août 2007, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, à libération des fins de la demande.

Le demandeur a déposé des déterminations du 8 août 2007.

Les témoins W._____, C._____, V._____, T._____ et K._____ ont été entendus à l'audience du 19 octobre 2007, au cours de laquelle le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale. En outre, les témoins E._____ et N._____ ont été entendus à l'audience du 6 mai 2008.

B. Par acte du 22 juin 2009, H._____ a recouru contre ce jugement en concluant principalement à la nullité et au renvoi de la cause

à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement et, subsidiairement, à la réforme des chiffres I et III du dispositif du jugement en ce sens que la défenderesse est sa débitrice des montants de 203'670 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 19 mars 2007 (I) et de 6'850 fr. à titre de dépens (II).

Dans son mémoire déposé le 11 août 2009, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

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

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

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

Le recourant reproche aux premiers juges d'avoir violé des règles essentielles de procédure et d'avoir apprécié de manière arbitraire des preuves, en violation de l'art. 5 al. 3 CPC.

Conformément à l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB, le recours en nullité formé pour violation de règles essentielles de la procédure - dont l'appréciation arbitraire des preuves - n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, la Chambre des recours statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1ter et 2 CPC, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier. Dans la mesure où le recourant soulève des moyens de nullité en relation avec l'appréciation arbitraire des preuves par les premiers juges (cf. mémoire, ch. II, pp. 18 à 21), son recours en nullité est irrecevable.

Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'art. 15 LTB), par une partie qui y a intérêt, le recours en réforme est recevable.

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

4. Le recourant s'insurge contre la manière de voir des premiers juges, qui les a amenés à considérer que le retard pris par la défenderesse pour effectuer les travaux qu'elle s'était engagée de prendre à sa charge et dont l'exécution conditionnait la réalisation des autres travaux

d'aménagement des locaux par le demandeur constituait un défaut excluant l'usage des locaux loués et justifiant la suppression du loyer pour les mois de juin à août 2006. Selon lui, les graves défauts relevés par les premiers juges ont perduré au-delà du 31 août 2006, l'empêchant d'entreprendre les travaux de transformation de son commerce à temps. Il se plaint de n'avoir pu, de ce fait, jouir des locaux et débiter l'exploitation de son commerce qu'au mois de mars 2007.

Il résulte du jugement que les travaux que s'était engagée à effectuer la défenderesse (modification de la devanture du local de sorte qu'une porte d'accès y soit intégrée, condamnation de la porte donnant sur le couloir commun de l'immeuble, création d'un W.-C., pose d'un tableau électrique et débarras des meubles qui garnissaient encore les locaux) n'ont été terminés qu'à fin août 2006, sous réserve de travaux de finition, en raison de retards des entreprises mandatées non imputables au demandeur. Le recourant ne parvient pas à démontrer que cette échéance ne correspondrait pas à la réalité. En particulier, sa référence à la lettre que lui a adressée la défenderesse le 5 mai 2006 (pièces 3), où celle-ci planifie lesdits travaux sur une période d'environ trois semaines "plus environ deux semaines pour la commande du verre de sécurité que vous demandez", ne rend pas incompatible ce planning avec l'état des lieux établi le 4 août 2006 (pièce 23), dans la mesure où les travaux commandés ont été réalisés durant le mois d'août, y compris la pose du verre sécurisé pour la vitrine tel que choisi par le demandeur. Au reste, ni l'ultimatum fixé par le demandeur à la défenderesse le 8 août 2006 de terminer les travaux dans les dix jours sous la menace d'une résiliation du bail avec effet immédiat (pièce 8), ni la mise en demeure de son conseil du 21 août 2006 de les terminer à fin août (pièce 10) n'ont été suivis d'une rupture des relations entre parties. La thèse soutenue par le recourant s'en trouve ainsi infirmée, d'autant que son conseil a pu constater le 7 septembre 2006 que seule "une partie des exigences de son client" n'avait pas encore été respectée (pièce 11).

Pour ce qui est de la date du début d'exploitation du commerce du demandeur, rien ne permet de retenir que ce dernier aurait

dû attendre jusqu'à début mars 2007 pour jouir des locaux, comme il le prétend. En particulier, le constat d'urgence établi le 1^{er} novembre 2006 sur ordre du Juge de paix des districts de Nyon et Rolle, s'il énumère un certain nombre de défauts, ne fait nullement état de ce que le demandeur ne jouirait pas des locaux et ne pourrait y tenir son commerce. La lettre du conseil du demandeur du 7 novembre 2006 à la défenderesse (pièce 18), où il est question du remboursement des loyers versés, fait du reste la distinction entre les mois où son client "n'avait pas la jouissance du magasin" et ceux où il n'en avait qu'une "jouissance partielle".

Enfin, il faut relever qu'aux termes du bail conclu entre parties et de son annexe, le demandeur prenait les locaux "dans leur état actuel" et que les travaux d'aménagement qu'il envisageait d'entreprendre l'étaient à ses "frais, risques et périls" (cf. pièce 101, Annexe 1), le loyer étant quoi qu'il en soit dû à partir du 1^{er} juin 2006 (cf. pièce 3). Il n'y a donc pas à prendre en compte le retard dans l'exécution des travaux au-delà du 31 août 2006.

Le recours doit ainsi être rejeté sur ce point.

5. Le recourant se plaint ensuite de ce que de nombreux défauts imputables à la défenderesse ont considérablement entravé l'usage de la chose louée. Il fait allusion à toute une série d'éléments qui ont été examinés par les premiers juges et qui, cumulés, apparaissent graves à ses yeux et justifieraient le remboursement des loyers versés jusqu'au 28 février 2007.

Les premiers juges ont retenu, comme étant des défauts mineurs, l'absence de renvoi d'eau sur la porte d'entrée et de rhabillage de la vitrine et de son socle. Ils ont estimé cependant que l'usage de la chose louée n'avait pas été entravé ou restreint du fait de ces défauts. En revanche, ils n'ont pas retenu comme défauts l'absence de sonnette, ni celle de serrure automatique, ni l'installation de la porte d'entrée par rapport à la pose du parquet projetée, ni la dépose du carrelage, ni

l'absence de pose du tableau électrique à un endroit spécifique, ni l'absence de porte des W.-C. (cf. jgt, pp. 7 à 9). Ils ont par ailleurs admis le remboursement au demandeur des frais relatifs à la réparation des défauts mineurs constatés ci-dessus à concurrence de 1'350 fr. (1'100 + 250) (cf. jgt, pp. 10 à 12).

Le recourant ne fait qu'opposer son propre point de vue à celui des premiers juges, en sollicitant le plus souvent le contenu des pièces auxquelles il se réfère. Les motifs du jugement attaqué sur ces différents points apparaissent complets et convaincants. Ils peuvent être confirmés par adoption de motifs, conformément à l'art. 471 al. 3 CPC, sous réserve de la question de la serrure de la porte d'entrée du magasin. Sur ce dernier point, le recourant se réfère dans son mémoire (pp. 13-14, ch. 26) à un devis que lui avait soumis l'entreprise Q. _____ le 26 janvier 2006 (pièce 5/3) comprenant une "entaille pour gâche électrique sans fourniture ni pose". Toutefois, outre que ce devis se rapportait apparemment à une autre arcade sise au n° 96 de la Grand-Rue (cf. annotation manuscrite du recourant au bas de la pièce 5), il a ensuite fait place à un autre devis de la même entreprise, mandatée par le recourant (pièce 20), qui mentionne uniquement la "fourniture et pose d'un ferme-porte TS 4000", à l'exclusion d'une fermeture électrique, ce qui montre que le recourant y avait lui-même renoncé. Il est vrai que le devis établi le 31 mars 2006 par l'entreprise Y. _____ mandatée par la défenderesse (pièce 103/3), prévoyait notamment une plus-value pour une "serrure 3 points" avec "gâche électrique 12 V à impulsion"; toutefois, il ressort de la lettre de la défenderesse du 26 avril 2006 au demandeur (pièce 103/1) qu'il s'agissait là d'un travail à plus-value, au même titre que le verre de sécurité choisi par le demandeur, et qu'il était, partant, à la charge de ce dernier.

Le recours doit dès lors également être rejeté sur ce point.

6. Le recourant réclame enfin le paiement par l'intimée d'un montant de 180'000 fr. à titre de dommages-intérêts du fait qu'il n'a pas pu exploiter le local loué pendant 9 mois en raison des innombrables et

graves défauts des locaux. Il fait grief aux premiers juges d'avoir refusé de tenir compte des pièces qu'il avait produites pour prouver son manque à gagner durant la période considérée et, s'ils estimaient que cette preuve ne pouvait être rapportée, de n'avoir pas fait application de l'art. 42 al. 2 CO.

Comme on l'a vu ci-dessus, la période à prendre en considération pour un éventuel manque à gagner est celle retenue par les premiers juges en relation avec la réduction du loyer de 100%, soit du 1^{er} juin au 31 août 2006. La période subséquente n'entre pas en ligne de compte, dans la mesure où le recourant a pu jouir des locaux loués, selon les termes du contrat, dès le 1^{er} septembre 2006.

Les premiers juges ont considéré (cf. jgt, p. 14) que les pièces produites par le demandeur, soit des factures datant de 1987 et de 1995 (pièce 150/3), étaient trop anciennes pour permettre de déterminer la perte d'exploitation qu'il aurait subie en 2006, que le certificat de salaire produit pour l'année 2005 (pièce 150/2) n'était pas non plus pertinent dès lors que le demandeur ne prétendait pas qu'il aurait continué plus longtemps son activité de salarié en l'absence des défauts, et qu'enfin les pièces produites pour la période de mai à août 2007, soit des avis de crédit et des factures (pièce 150/4), si elles attestaient certes du chiffre d'affaires pour cette période, ne concernaient cependant qu'un laps de temps trop court pour qu'elles fussent à prouver le chiffre d'affaires - et encore moins le bénéfice - que le demandeur aurait pu retirer de son activité dans les locaux pendant la période où ceux-ci étaient affectés de défauts. Ces considérations sont pertinentes et convaincantes. Quant à l'application de l'art. 42 al. 2 CO, les premiers juges l'ont exclue, au motif que le demandeur n'avait pas produit tous les éléments de preuve qui pouvaient être exigés de lui pour établir les circonstances permettant de déterminer l'existence de son dommage et, cas échéant, l'étendue de celui-ci. Là encore, ces considérations sont pertinentes et convaincantes et peuvent être confirmées (art. 471 al. 3 CPC).

On ajoutera que le recourant se contredit lorsqu'il affirme qu'il est "manifestement parvenu à prouver son dommage, conformément aux exigences posées à l'art. 42 al. 2 CO" (cf. mémoire, p. 17, ch. 36). En effet, le juge ne peut recourir à cette dernière disposition que si le préjudice est tel qu'il est impossible de l'établir, si les preuves nécessaires font défaut ou si l'administration de celles-ci ne peut raisonnablement être exigée du demandeur. Ces conditions doivent être appréciées assez strictement (cf. Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 26 ad art. 42 CO, p. 294). On pouvait exiger du recourant qu'il produise les pièces nécessaires pour établir son dommage ou qu'il offre la preuve par expertise ce qu'il n'a pas fait en l'espèce. Le recourant a certes produit des pièces, mais celles-ci ont été jugées insuffisantes par le tribunal sur la base d'une saine et correcte appréciation des preuves. Au demeurant, le recourant ne remet pas en cause le refus du tribunal, selon décision prise lors de l'audience de jugement du 6 mai 2008, de lui accorder un délai pour lui permettre de produire sa comptabilité 2007. La motivation de cette décision se trouve dans les considérants du jugement attaqué (cf. p. 15) et apparaît convaincante.

7. Enfin, le recourant se plaint (cf. mémoire, p. 20) de ce que les premiers juges n'auraient pas tenu compte de certains témoignages. On ne saurait toutefois entrer en matière sur ce moyen, dans la mesure où les témoignages recueillis devant le Tribunal des baux n'ont pas été protocolés, alors même que le recourant avait la possibilité de requérir la verbalisation, dans leur teneur essentielle, des témoignages qui lui paraissaient importants pour l'issue du procès (cf. JT 2001 III 80).

Ce moyen est également infondé et ne saurait être accueilli.

8. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 2'281 francs.

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.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant H. _____ sont arrêtés à 2'281 fr. (deux mille deux cent huitante et un francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire

Le président :

La greffière :

Du 1er septembre 2009

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

La greffière :

Du

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

- Me Bernard Geller (pour H. _____),
- Me Julien Fivaz (pour I. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 198'120 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.

La greffière :