

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 25 avril 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Krieger et Mme Kühnlein
Greffière : Mme Egger Rochat

**Art. 58 et 259e CO ; 404 al. 1 CPC ; 220, 239 al. 1, 444, 445, 451
ch. 2, 452 et 470 al. 1 CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **J.**_____, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 29 juin 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **G.**_____, à [...], défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 29 juin 2010, dont les considérants ont été notifiés le 4 janvier 2012, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions IV à VI formulées par la demanderesse J._____ à l'encontre de la défenderesse G._____, selon requête du 9 avril 2008 (I), fixé les frais de justice à 24'197 fr. 30 pour la demanderesse et à 16'411 fr. 30 pour la défenderesse (II), alloué des dépens par 17'940 fr. 85 à la défenderesse (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours fait sien l'état de fait du jugement, dont il ressort en résumé ce qui suit :

1) La demanderesse J._____ et la défenderesse G._____ sont liées par un contrat de bail conclu le 27 avril 2000 et portant sur des locaux commerciaux sis à la rue de [...], à [...], destinés à l'exploitation d'un garage et désignés comme il suit : « Atelier - Exposition - Lavage - Pneus - Bureau - Réduit - Stockage voitures », le loyer mensuel net s'élevant à 6'300 fr., plus acompte de chauffage et eau chaude.

Les locaux se répartissent sur deux niveaux, soit un sous-sol d'environ 157 m² 90 et un rez-de-chaussée d'environ 236 m² 50, où se trouvent du côté de la rue de [...] l'atelier ainsi que la surface d'exposition, et à l'arrière un bureau, des vestiaires, des toilettes et une douche.

2) Le témoin X._____, ancien directeur de la demanderesse, a confirmé que les locaux ont subi des infiltrations d'eau depuis la fin de l'année 2005, en premier lieu dans la douche, puis dès le mois d'avril 2006 également dans les toilettes, les vestiaires et le bureau.

Mandaté par X._____ pour trouver d'où venait cette eau et résoudre le problème, l'ingénieur en génie civil F._____, de l'entreprise [...], a constaté en mars 2006 des venues d'eau dans les sous-sols de l'immeuble litigieux. Au mois d'avril 2006, il a également observé des

venues d'eau du côté de la douche, qui se sont étendues à ce moment-là jusque dans le bureau. A partir de ce moment, la demanderesse a cessé d'utiliser la douche, les vestiaires et le bureau.

L'ingénieur F._____ a fait procéder à un curage de diverses canalisations en périphérie de l'immeuble ainsi que des bâtiments voisins, de même qu'à un nettoyage soigné des courettes où donnent les fenêtres du bureau et des vestiaires de la demanderesse, un soin particulier ayant été apporté au pied d'un arbre sis sur le fonds voisin, sans obtenir les résultats escomptés. Il a en outre émis l'hypothèse que la construction du tunnel d'accès à P.SA, situé à quelques quinze mètres de profondeur sous le chemin de [...], avait entraîné un tassement du bâtiment et des fissures qui seraient la cause de ces dérangements.

Le 30 mai 2006, la demanderesse s'est adressée à la gérance [...] en l'informant qu'elle ne comptait pas réaménager ces locaux avant d'avoir la certitude qu'ils ne seraient plus inondés et en sollicitant que ceux-ci soient remis en état dans les quinze jours. Le lendemain, la gérance a répondu que ce délai était trop court compte tenu de la complexité du problème tant au niveau technique que de la détermination des responsabilités encourues.

3) Le 20 juillet 2006, l'ingénieur F._____ a répondu à l'assurance de protection juridique de la demanderesse que les mandataires désignés par P.SA et leurs experts avaient effectué en juin 2006 des constats après travaux, que des mesures comparatives étaient encore en cours et que la défenderesse était dans l'attente d'une détermination desdits experts. Il a précisé que cette démarche, qui pouvait sembler lente et lourde, avait comme double but d'établir les responsabilités et, surtout, de connaître la cause des infiltrations, dans la mesure où toute réparation pourrait être insuffisante dans le cas où le phénomène induit par la construction du tunnel de P.SA ne serait pas stabilisé.

Selon un courrier adressé le 7 novembre 2006 à P.SA, l'ingénieur F. _____ a établi une première estimation du coût des travaux nécessaires à l'assainissement de l'immeuble litigieux, pour un total de l'ordre de 510'000 fr., comprenant notamment des montants de 325'000 fr. pour des travaux extérieurs et 55'000 fr. pour des travaux à l'intérieur des locaux loués par la demanderesse.

Dans une transaction du 8 novembre 2006, ratifiée pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, les parties sont convenues que le bureau de la demanderesse serait transféré, aux frais de la bailleuse y compris en ce qui concerne les travaux électriques et de raccordement informatique, dans le local d'exposition dès que la société R.SA, à laquelle la locataire était liée par un contrat d'agent vendeur, aurait donné son accord ou à défaut de son accord dans un container sur le domaine public devant le garage ; puis que la partie « bureau, douche, WC, vestiaire » serait séparée de la partie « exposition » par une paroi étanche munie d'une porte permettant l'accès aux toilettes par la locataire, afin de pouvoir procéder à des travaux d'assainissement et de remise en état de ces locaux, tout en limitant au maximum les nuisances dans la partie « exposition ».

4) A partir du 1^{er} janvier 2007, S.SA pour R.SA n'a pas accepté de renouveler le contrat d'agent vendeur la liant à la demanderesse, dans la mesure où la surface d'exposition devrait être réduite et le bureau actuel, en particulier les lignes téléphoniques et informatiques, ne pouvaient être utilisées de manière optimale. Elle a en revanche signé un contrat d'agent de service avec la demanderesse, le 20 décembre 2006.

5) A l'audience tenue le 25 janvier 2007 devant l'autorité de conciliation, la bailleuse a rappelé que ni son assurance bâtiment, ni l'ECA, ni l'assurance exploitation de la locataire n'entraient en matière pour couvrir le cas et que l'assurance responsabilité civile de P.SA ne s'était pas encore prononcée sur la demande de prise en charge des travaux estimés à 510'000 fr. A cette même audience, l'ingénieur F. _____ a exposé qu'une réparation provisoire était envisageable une

fois que la partie bureau, vestiaire et douche serait vide, si l'état de l'immeuble était stabilisé, par le biais de la pose d'un crépi (couche étanche rigide) qui réagit à l'humidité et empêche l'écoulement d'eau dans les locaux, ou d'une étanchéité souple (lais collés à chaud) si le fournisseur en garantissait l'efficacité pendant quelques années. Ces travaux pourraient être terminés d'ici au 15 mai 2007, compte tenu d'un délai d'un mois pour choisir la solution et le fournisseur puis d'un délai de deux mois de travaux et de déménagement. Le 12 juin 2007, devant le Tribunal des baux, les parties sont convenues que ces travaux provisoires seraient terminés au plus tard à fin août 2007.

Selon le témoignage de F._____, le bureau avait été installé dans la zone d'exposition en mai 2007 avec le courant nécessaire, l'ancien bureau, les vestiaires et la douche étant condamnés, tandis que les toilettes restaient fonctionnelles. Les faux-plafonds, carrelages et crépis ont été démontés dans la partie condamnée en vue d'une réfection complète, consistant en la pose d'un revêtement spécial recommandé par un spécialiste en étanchéité de l'entreprise N.SA, puis, après un temps d'attente destiné à s'assurer que ce traitement était efficace en période de précipitations, en la reconstruction des murs et faux-plafonds ainsi qu'en la réfection des installations électriques. Ainsi, un produit étanchéifiant a été appliqué en août 2007 sur les surfaces touchées par les infiltrations d'eau. Ce produit s'est avéré efficace durant plusieurs mois, de sorte que les travaux d'isolation, de doublage des murs, d'électricité ainsi que la reconstruction des faux plafonds ont été planifiés pour le début de l'année 2008.

A l'occasion de la pose de ces faux-plafonds par l'entreprise [...], de nouvelles infiltrations d'eau ont été détectées sur le mur est de la douche. Le spécialiste de l'entreprise N.SA a ouvert à nouveau les fissures pour tenter d'assurer l'étanchéité en effectuant un traitement en profondeur. En août 2008, de nouvelles infiltrations d'eau sont survenues dans les toilettes, les vestiaires et le bureau. Toutefois, selon le témoin [...], mécanicien et associé gérant de la demanderesse, la salle d'exposition n'a jamais été atteinte.

6) Le 8 avril 2008, les représentants de P.SA, de l'assurance responsabilité civile de celle-ci, la société H, l'ingénieur F._____ et les parties se sont réunies et ont envisagé une nouvelle solution technique consistant à capter et canaliser les eaux à l'intérieur des locaux subissant des infiltrations d'eau, puis à monter un nouveau mur de doublage cachant la zone affectée. Le témoin [...], président du Conseil d'administration de P.SA, a expliqué que la société H avait en effet jugé qu'une solution plus simple et moins coûteuse que celle proposée par l'ingénieur F._____ pouvait être mise en œuvre, position à laquelle s'était ralliée P.SA.

Suite à cette réunion, l'ingénieur civil B._____ a repris le mandat conféré auparavant à l'ingénieur F._____, celui-ci estimant que la réalisation de ces travaux ne nécessitait pas l'intervention d'un ingénieur.

7) D'après ses comptes d'exploitation, la demanderesse a réalisé des bénéfices d'exploitation de 27'003 fr. 94 en 2000, 5'431 fr. 20 en 2001, 5'365 fr. 34 en 2002, 5'742 fr. 28 en 2003, 26'174 fr. 66 en 2004, 26'813 fr. 14 en 2005, 15'544 fr. 65 en 2007 et 32'329 fr. 17 en 2009. Elle a en outre subi des pertes d'exploitation de 53'461 fr. 69 et 6'387 fr. 74 respectivement en 2006 et 2008.

S'agissant plus particulièrement du chiffre d'affaires lié aux ventes de véhicules neufs, il a passé de 1'200'922 fr. en 2000 à 232'769 fr. en 2008.

8) Par requête du 9 avril 2008 adressée au Tribunal des baux, la demanderesse a conclu à l'encontre de la défenderesse, avec suite de frais et dépens :

« I. Ordre est donné à la défenderesse d'entreprendre et de terminer les travaux d'étanchéité durable afin que l'eau ne coule plus dans les bureaux, vestiaires et sanitaires des locaux, sis rue de [...], [...], dont est locataire la

demanderesse J._____, au plus tard le 30 avril 2008, sous peine des sanctions prévues par l'article 292 du Code pénal suisse.

II. Une réduction du prix du loyer de 50% est octroyée et le loyer fixé à 3'150 fr., dès et y compris le 1^{er} septembre 2007.

III. La demanderesse est autorisée à compenser cette somme avec les montants des loyers de l'année 2008.

IV. Il est constaté que le dommage de la demanderesse au 31 décembre 2007 est de 70'000 fr.

V. Il est constaté que le dommage de la demanderesse persiste et s'accroît mensuellement de 35'000 fr.

VI. La défenderesse est débitrice de la somme de 2'000'000 fr. à la demanderesse. »

Par procédé écrit du 4 août 2008 adressé au Tribunal des baux, la défenderesse a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par la demanderesse au pied de sa requête du 9 avril 2008.

A l'audience du 28 août 2008 tenue devant le Tribunal des baux, ont été entendues les parties, ainsi que plusieurs témoins, dont l'ingénieur civil B._____. Celui-ci a expliqué qu'après avoir analysé la problématique, il était difficile de définir quelle était la bonne solution dans la mesure où la zone d'infiltration n'était pas connue précisément. Son avis était que la solution permettant de garantir la suppression de ces infiltrations était celle devisée par l'ingénieur F._____ à 510'000 fr. avec une intervention lourde depuis l'extérieur du bâtiment. Toutefois, il n'était pas rationnel de réaliser des travaux aussi lourds et coûteux au vu de l'ancienneté de l'immeuble. Il convenait dès lors d'opter pour une solution alternative comme celle envisagée lors de la réunion du 8 avril 2008 quand bien même elle n'offrait aucune garantie.

Lors de cette audience, d'une part le Tribunal de baux a décidé de mettre en œuvre une expertise pour déterminer le dommage subi par la demanderesse, et d'autre part, les parties sont parvenues à une transaction partielle prévoyant l'exécution des travaux dans les locaux litigieux, une réduction de loyer ainsi que la déconsignation de loyers. Par cette transaction, la défenderesse est engagée à réaliser le carottage des

murs nord et est des toilettes, douche, vestiaires et bureau, le captage des eaux, le montage d'un galandage de doublage, l'application selon les pièces d'un carrelage, respectivement d'un papier peint, la repose de faux plafonds, de tous les raccordements électriques ainsi que des appareils sanitaires déposés. A la suite de ces travaux, dont le coût s'est élevé à plus de 59'000 fr., le défaut a été supprimé, de sorte que la douche, les vestiaires et le bureau ont pu être à nouveau utilisés.

Le 19 novembre 2009, l'expert Christophe Boy, de Multifudiciaire Léman SA, a déposé son rapport, duquel il ressort que la surface de vente - dans laquelle le bureau avait été aménagé à titre provisoire en mai 2007 - est à nouveau pleinement utilisable depuis le 2 avril 2009. L'expert expose encore qu'une tendance similaire à l'érosion du chiffre d'affaires subie par la demanderesse a pu être observée durant ces années sur le marché suisse, la dégradation constatée entre les années 2001 et 2005 étant toutefois nettement plus marquée pour le J._____, ce phénomène imposant que la demanderesse réoriente son activité, déjà avant d'être touchée en 2006 par les nuisances découlant des infiltrations d'eau litigieuses, en mettant l'accent sur son activité liée à la réparation des véhicules. Au vu de l'évolution particulière du chiffre d'affaires des ventes de véhicules de la demanderesse durant les années ayant précédé 2006, son chiffre d'affaires aurait encore chuté cette année-là même sans les infiltrations d'eau, mais dans une proportion réduite évaluée à 12% au lieu de 51%. La demanderesse aurait ainsi dû percevoir en 2006 un total de produits liés à la vente de véhicules neufs de 479'070 fr. au lieu du montant de 264'634 fr. effectivement réalisé. Appliquant une marge de 14,22%, déterminée en fonction de la moyenne des années 2000 à 2006, pour estimer que la demanderesse aurait pu, sans infiltrations d'eau, obtenir un montant de 68'134 fr. de marge sur véhicules vendus en 2006 au lieu du montant de 50'490 fr. figurant dans ses comptes, l'expert considère que la demanderesse a subi un dommage de 17'644 fr. circonscrit à l'année 2006. En effet, même si les chiffres d'affaires pour les années 2007 à 2009 sont des montants inférieurs à ceux des années ayant précédé 2006, aucun élément ne lui a permis de considérer que la demanderesse aurait ou devrait subir un dommage plus

ample que celui déterminé en 2006. En outre, la perte de la concession-vente [...] par la demanderesse depuis le 1^{er} janvier 2007, bien que liée aux dégâts d'eau litigieux, n'est pas la cause de la baisse du chiffre d'affaires des ventes de véhicules ; cette baisse a pour origine le fait que les gens délaissent de plus en plus les « petits » garages indépendants au profit des « grands » garages, tout en retournant dans un garage de « proximité » pour l'entretien du véhicule.

Cet expert a été entendu, ainsi que les parties, à l'audience du 29 juin 2010 tenue devant le Tribunal des baux. Ce dernier a rejeté la requête de seconde expertise ou de complément d'expertise formulée par la demanderesse.

9) En droit, les premiers juges ont retenu que la transaction partielle passée entre les parties le 28 août 2008 rendait sans objet les conclusions I à III de la requête du 9 avril 2008 de la demanderesse. Pour ce qui concerne le dommage, ils ont retenu sur la base de l'expertise que la demanderesse avait subi un dommage en relation avec les infiltrations d'eau d'un montant de 17'644 fr. et circonscrit à l'année 2006. Il est cependant considéré que la bailleuse n'était pas responsable de ce dommage ni sur la base de l'art. 58 CO, aucun vice de construction ou défaut d'entretien lié à un manque de diligence de sa part n'étant démontré, ni en vertu de l'art. 259e CO, la bailleuse n'ayant commis aucune faute concernant les mesures et le temps pris pour y remédier.

B. Par acte de recours du 16 janvier 2012, J._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la nullité du jugement rendu le 29 juin 2010 par la Présidente du Tribunal des baux (sic) et au renvoi de la cause à cette autorité pour nouvelle instruction et nouveau jugement, mais également à la réforme de ce jugement en ce sens qu'il est constaté que le dommage de la demanderesse au 31 décembre 2007 est de 700'000 fr. (I), qu'il est constaté que ce dommage persiste et s'accroît mensuellement de 35'000 fr. (II), que la défenderesse doit la somme de 2'000'000 fr. à la demanderesse (III), et que la défenderesse est la

débitrice de la demanderesse de dépens dont la quotité est arrêtée à dire de justice (IV).

Dans son mémoire du 12 mars 2012, la recourante a modifié ses conclusions en introduisant une nouvelle conclusion "préalable" en réforme tendant à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée afin de calculer le dommage effectif subi par elle-même. Pour le surplus, la recourante a confirmé les conclusions prises dans son acte de recours.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

En droit :

1. En vertu de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), l'ancienne procédure est applicable en l'espèce, le dispositif du jugement ayant été communiqué avant le 1^{er} janvier 2011 (ATF 137 III 127 et 130).

Le recours dirigé contre un jugement du Tribunal des baux (et non contre le jugement de son seul président, comme mentionné par erreur par la recourante dans son acte de recours) est recevable, tant en réforme (art. 451 ch. 2 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, abrogé le 1^{er} janvier 2011] par renvoi de l'art. 13 aLTB [loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981, abrogée le 1^{er} janvier 2011]) qu'en nullité (art. 444 et 445 CPC-VD). Quelle que soit la décision visée, soit le jugement du tribunal des baux, ou celui de son président, l'examen de l'autorité de recours reste le même de sorte que cette informalité n'a pas d'influence et restera sans conséquence.

Les conclusions en réforme de la recourante, ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD). Certes, la recourante a modifié ses conclusions entre l'acte de recours et le mémoire et ajouté une conclusion "préalable".

En application de l'art. 452 al. 1 CPC-VD, qui interdit toute conclusion nouvelle ou augmentée, ces conclusions, quand bien même elles sont "préalables", seraient irrecevables (JT 1999 III 7 et 20). Toutefois, plutôt que d'une conclusion au sens de l'art. 461 al. 1 let. b CPC-VD, il s'agit en réalité d'une mesure d'instruction, voire d'une motivation à l'appui du mémoire. Cette adjonction n'a donc aucun effet sur le dispositif à venir et il n'y a pas lieu de s'y attarder.

2. Selon l'art. 470 al. 1 CPC-VD, le Tribunal cantonal délibère d'abord sur les moyens de nullité invoqués dans le recours.

La recourante soulève, à titre principal, un moyen de nullité en ce sens que le Tribunal des baux aurait refusé une seconde expertise judiciaire afin d'évaluer l'étendue de son dommage, en violation de son droit à la preuve, mais aussi en contradiction avec les règles relatives à la maxime inquisitoire sociale.

En nullité, la recourante invoque la violation de règles essentielles de procédure (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD), en particulier la violation des art. 5 CPC-VD (appréciation des preuves), 163 al. 1 CPC-VD et 8 CC (droit à la preuve ; [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) et 239 CPC-VD (conditions pour une seconde expertise judiciaire). Les éventuelles informalités invoquées par la recourante sont toutefois susceptibles d'être corrigées 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 dans le cadre de ce recours. Il en découle que ces griefs sont irrecevables en nullité (cf. Poudret/ Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC, pp. 656-656). Quant au grief tiré de la violation de la maxime inquisitoire sociale prévue par l'article 274d al. 3 aCO, il est également irrecevable en nullité en raison de la subsidiarité prévue par l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC (Byrde/ Giroud Walther/ Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 13 ad art. 13 LTB). En effet, l'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC) et revoir librement la cause

en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC) sur ce point également, les vices invoqués peuvent être réparés le cas échéant dans le cadre du recours en réforme et sont irrecevables en nullité (JT 2003 III 3; JT 2001 III 128).

Le recours en nullité est donc irrecevable.

3. Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). 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-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). L'autorité de recours développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les constatations de fait des premiers juges sont conformes aux pièces du dossier. La recourante a produit, sous bordereau, vingt pièces, lesquelles figurent déjà au dossier de première instance.

4. a) La recourante reproche aux premiers juges d'avoir refusé d'administrer une seconde expertise, selon décision prise à l'audience du tribunal du 29 juin 2010 et invoque une violation de son droit à la preuve et à la contre-preuve.

b) De manière générale, le droit de produire des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à des offres de preuve portant sur des mesures probatoires utiles à la manifestation de la vérité se déduit du droit d'être entendu (ATF 137 I 279 c. 2.3; ATF 135 II 286 c. 5.1; ATF 135 V 465 c. 4.3.2). En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC le droit à la preuve et à la contre-preuve (consacré en droit cantonal par l'art. 163 CPC-VD), à la condition

qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 133 III 189 c. 5.2.2; ATF 133 III 295 c. 7.1). Par conséquent, si le juge estime que le moyen de preuve requis ne pourrait fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis, il ne méconnaît pas l'art. 8 CC (TF 5A_403/2007 du 25 octobre 2007; TF 4A_586/2011 du 8 mars 2012 c. 4).

En matière de bail, l'art. 274d al. 3 aCO prescrit que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. L'art. 11 al. 4 aLTB dispose quant à lui que le juge peut ordonner d'office toute preuve utile. Cette disposition ne fait toutefois que concrétiser en procédure cantonale la maxime inquisitoriale prévue par l'art. 274d al. 3 aCO (Byrde/ Giroud Walther/ Hack, op. cit., n. 4 ad art. 9 aLTB, p. 119 et référence).

L'art. 220 CPC-VD prévoit que l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance ou un état de fait, dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Selon l'art. 239 al. 1 CPC-VD, le juge peut ordonner une seconde expertise. En principe, le juge usera de cette possibilité lorsque le premier rapport est insuffisant, mais aussi lorsqu'il peut sérieusement être discuté quant au fond (Poudret/ Halde/ Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 239 CPC, p. 377).

c) En l'espèce, il apparaît que le rapport d'expertise du 19 novembre 2009, établi par Christophe Boy, répond aux questions nécessaires à la résolution du litige. Tout d'abord, la réponse à chaque question est motivée de manière substantielle. Il ne suffit pas à la recourante de critiquer l'expertise en soutenant que l'expert n'a répondu

que partiellement aux questions. Encore faut-il qu'elle explique sur quels points le rapport serait incomplet ou insuffisant, ce qu'elle ne fait que sur certains points dans son recours, points qui en réalité ont reçu des réponses de l'expert, ou qui n'avaient pas à faire l'objet d'une réponse compte tenu de ce qui avait été exposé auparavant.

Ensuite, la recourante reproche à l'expert une analyse purement comptable et non commerciale. Or, les questions qui lui ont été posées concernaient pour l'essentiel des aspects comptables; d'ailleurs, les propres allégués de la demande de la recourante du 9 avril 2008 démontrent qu'il s'agissait de procéder à des examens en relation avec le chiffre d'affaires, le manque à gagner, les revenus et le dommage futur. Or, sur ces points, et même si l'expert a été sommaire dans ses commentaires, il a répondu à toutes ces questions, dans la mesure où une réponse se justifiait encore compte tenu des explications globales.

Enfin, la recourante soutient que l'expert n'aurait tiré aucune conclusion pertinente quant au lien de causalité entre les chiffres pris en compte et les dégâts subis par la recourante. On peut douter qu'il appartienne à l'expert de procéder à ce genre d'appréciation, qui revient en réalité au juge. Le rôle de l'expert est d'établir un certain nombre de faits, comme en l'espèce, mais non d'en tirer des conséquences juridiques (Bettex, *L'expertise judiciaire*, thèse, 2006, pp. 65-66; Bosshard, *La "bonne" expertise judiciaire*, in RSPC 2009 pp. 207 ss, spéc. 208). Or, dans sa démonstration, c'est bien ce que souhaiterait la recourante, alors même que ces questions relèvent du juge dans la mesure où il s'agit de faire une appréciation plus générale des faits et de les mettre en lien avec le droit.

En retenant que le rapport d'expertise était suffisant pour permettre de juger la cause, l'appréciation des premiers juges n'est pas critiquable et peut être confirmée.

5. La recourante soutient que les premiers juges ont appliqué l'art. 259e CO alors que seul l'art. 58 CO devait l'être. Elle soutient qu'il y a un lien de causalité naturelle et adéquate entre le préjudice et le défaut de la chose louée, contrairement à ce qui a été retenu dans le jugement querellé, que le calcul du dommage serait erroné et qu'il n'y aurait pas de moyens libératoires.

a) Tout d'abord, on peut d'emblée relever que les premiers juges ont examiné la responsabilité de l'intimée sous l'angle de la responsabilité du propriétaire au sens de l'article 58 CO, ainsi que cela ressort du jugement, en pages 9 à 14. Ce n'est qu'à titre complémentaire que le Tribunal des baux a ensuite également examiné une éventuelle responsabilité du propriétaire sous l'angle de l'art. 259e CO.

Aux termes de l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien. Pour que la responsabilité du propriétaire d'ouvrage soit engagée, cette disposition suppose l'existence cumulative de trois conditions spécifiques : un propriétaire d'ouvrage, un bâtiment ou un autre ouvrage, et un défaut de l'ouvrage à l'origine du préjudice. S'il est exact que le propriétaire d'ouvrage ne bénéficie pas de preuves libératoires, soit en d'autres termes que l'art. 58 CO consacre une responsabilité objective du propriétaire, il n'en reste pas moins que le préjudice et le lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de l'ouvrage et ce préjudice doivent être établis (sur ces notions : Werro, Commentaire romand, CO I, 2003, nn. 1 ss ad art. 58 CO [ci-après : Werro I]; Werro, La responsabilité civile, 2^e éd., nn. 701, 707 et 708 ss, pp. 204 ss [ci-après : Werro II]).

Pour qu'il y ait causalité adéquate, il faut que le fait générateur de la responsabilité soit propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 129 II 312 c. 3.3, SJ 2003 I 437). Pour que la causalité adéquate puisse être admise, il faut au préalable qu'un lien de causalité naturelle soit établi. Tel est le cas lorsque le fait générateur de

responsabilité est une condition sine qua non du résultat (ATF 128 III 174 c. 2b, JT 2003 I 28). Autrement dit, la causalité naturelle est toujours donnée lorsque l'on ne peut faire abstraction de l'événement en question sans que le résultat ne tombe aussi (ATF 119 V 335 c. 1).

Il convient ainsi d'examiner si l'on est en présence d'un vice de construction ou un défaut d'entretien en relation de causalité avec le dommage (Werro II, n. 708, p. 205), le propriétaire ne répondant pas de tout dommage mais seulement de celui causé par un ouvrage défectueux (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., 1997, p. 550 et la jurisprudence citée). Le défaut peut concerner la construction ou la solidité de l'objet, l'aménagement de celui-ci dans l'espace, l'aspect extérieur, les matériaux utilisés, la taille, l'équipement et le manque d'accessoires nécessaires notamment (Werro II, n. 739, p. 213). Selon la jurisprudence, un ouvrage est défectueux lorsqu'il n'offre pas une sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné (ATF 130 III 736 c. 1.3, JT 2006 I 178 et réf.), respectivement n'est pas entretenu d'une manière conforme à sa destination (Engel, *op. cit.*, p. 551). L'ouvrage doit satisfaire aux exigences objectives que tout ouvrage similaire devrait remplir dans des circonstances identiques. Il reste que le défaut est en principe fondé sur la violation objective du devoir de diligence qui incombe au propriétaire et que celui-ci n'est pas tenu de faire face à tous les dangers possibles et imaginables (Werro II, n. 740, p. 213). Il appartient au lésé qui invoque l'art. 58 CO d'apporter la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien (Werro II, n. 743, p. 214 ; Engel, *op. cit.*, p. 551) ; elle ne résulte pas du seul fait que l'accident a été causé par un ouvrage (ATF 123 III 306 c. 3b/aa et les arrêts cités).

En l'espèce, il apparaît que les premiers juges ont exposé de manière correcte les conditions d'application de l'art. 58 CO. Ils ont retenu un dommage en relation avec les infiltrations d'eau de 17'644 fr. et circonscrit à l'année 2006. Toutefois, si l'origine des infiltrations est inconnue, les causes qui ont été envisagées – telles les atteintes au bâtiment entraînées par la construction du tunnel d'accès à P.SA ou le développement des racines d'un arbre protégé planté sur un des fonds

voisins - incombent toutes à la responsabilité exclusive de tiers, sans qu'aucun élément au dossier ne permette de relier le dommage à un vice de construction ou d'entretien du bâtiment. Ainsi, il n'est pas établi ni même allégué que ces infiltrations d'eau ont provoqué le dommage en raison d'un défaut de construction ou d'entretien de l'immeuble, par exemple parce que l'isolation des murs aurait été insuffisante. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont nié une responsabilité au regard de l'art. 58 CO, de sorte que le moyen général de la recourante relatif à une application erronée de cette disposition tombe à faux et doit également être rejeté.

b) La recourante s'en prend également au calcul du dommage.

Sur ce point, elle discute à nouveau le résultat de l'expertise, dont on a vu plus haut qu'il n'y avait pas lieu d'en ordonner une nouvelle. De toute manière, au vu de ce qui précède, le montant du dommage importe peu et ne changerait rien au résultat de la cause. Au surplus, et quand bien même le lien de causalité était admis, ce ne serait qu'un montant de 17'644 fr. qui pourrait être alloué, montant retenu par l'expert.

Le moyen doit dès lors être rejeté.

6. a) Dans un dernier moyen, la recourante s'appuie sur l'art. 259e CO et soutient que le locataire peut exiger réparation du propriétaire, faute par ce dernier d'avoir démontré avoir pris toutes les mesures exigées par la situation. Elle intervient sur la chronologie des faits et invoque l'impossibilité d'utiliser peu à peu une partie de plus en plus importante des locaux loués. Cette impossibilité aurait conduit pour la recourante à la perte en 2007 de son contrat avec R.SA en raison du non-respect de ses obligations contractuelles, faute notamment de disposer d'une surface d'exposition suffisante. De plus, la situation aurait perduré durant pas moins de quatre ans avant que les défauts soient enfin réparés. Cette problématique serait directement imputable à l'intimée.

b) Comme l'ont déjà expliqué les premiers juges, une responsabilité fondée sur l'art. 259e CO peut être invoquée concurremment à celle de l'art. 58 CO (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 246 ; Aubert, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, 2010, nn. 39 ss ad art. 259e CO). Toutefois, pour prétendre à des dommages-intérêts en vertu de cette disposition, le locataire doit démontrer que la chose louée est ou était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur, qu'en raison de ce défaut il a subi un préjudice, que ce préjudice est en rapport de causalité adéquate avec le défaut, et le montant de ce préjudice (Aubert, *op. cit.*, nn. 3 ss ad art. 259e CO). Le locataire peut réclamer des dommages-intérêts même si le défaut sur lequel il fonde sa demande lui a déjà valu une réduction de loyer (Lachat, *op. cit.*, p. 249). La faute du bailleur est présumée et le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (Lachat, *op. cit.*, p. 264). En particulier, le bailleur peut se libérer de sa responsabilité en démontrant qu'il n'a pas commis de faute, volontairement ou par négligence (Aubert, *op. cit.*, n. 15 ad art. 259e CO).

c) En l'espèce, comme l'ont déjà retenu les premiers juges, la bailleuse a pu démontrer son absence de faute. D'une part, si les infiltrations d'eau constituent sans conteste un défaut de la chose louée, l'intimée ne saurait toutefois, dans le cas présent, être tenue pour responsable de la survenance de ce défaut.

D'autre part, rien ne peut lui être reproché en ce qui concerne les mesures et le temps pris pour y remédier. Il résulte en effet du dossier que l'ensemble des opérations de réfection s'est déroulé sans interruption notable. Les infiltrations d'eau ont débuté à la fin de l'année 2005 et la bailleuse a mandaté un ingénieur qui, au cours du premier trimestre 2006, a immédiatement fait procéder à des nettoyages de canalisations et interpellé P.SA afin que les experts de cette société prennent position sur l'hypothèse selon laquelle les infiltrations avaient pour origine les travaux de construction du tunnel d'accès à l'usine. On ne saurait en particulier reprocher à l'intimée de ne pas avoir commandé sans autres les travaux lourds et coûteux préconisés par l'ingénieur F._____ le 7 novembre 2006, travaux disproportionnés au vu de l'ancienneté de

l'immeuble. Une solution provisoire, telle que le transfert du bureau de la locataire, a été envisagée par transaction du 8 novembre 2006, puis, à l'audience du 25 janvier 2007, l'ingénieur précité a exposé qu'une réparation provisoire pouvait être exécutée d'ici le 15 mai 2007 ; si ces travaux ont duré plus longtemps, jusqu'en août 2007, il n'apparaît pas que ce retard soit imputable à la bailleuse. Le produit étanchéifiant appliqué en août 2007 s'est révélé efficace jusqu'au début de l'année 2008. Il y a eu de nouvelles infiltrations début 2008. Une solution technique a été envisagée en avril 2008 et le mandat de l'ingénieur F. _____ a été repris par l'ingénieur civil B. _____. A l'audience du 28 août 2008, la bailleuse s'est engagée à effectuer les travaux alternatifs, qui ont effectivement supprimé le défaut. Compte tenu de la complexité des questions qui se posaient, on ne peut que partager l'opinion des premiers juges et nier toute violation du devoir de diligence du bailleur.

Il en résulte que la bailleuse n'est pas tenue de dédommager la locataire. Pour le surplus, cette dernière a déjà obtenu une réduction de loyer et la remise en état des locaux à la suite de la convention partielle, ratifiée par le tribunal.

7. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en vertu de l'art. 465 al. 1 CPC-VD.

8. Les frais de deuxième instance de cette dernière sont arrêtés à 20'300 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,
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 J. _____ sont arrêtés à 20'300 fr. (vingt mille trois cents francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 avril 2012

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 Laurent Damond (pour J. _____),
- Me Alexandre Bernel (pour G. _____).

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :