

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 13 mai 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffière : Mme Lopez

Art. 257f, 271 et 271a CO; 465 al. 1 et 471 al. 3 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **N.**_____, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 8 septembre 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant le recourant d'avec **D.**_____**SA**, à Lausanne, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 8 septembre 2008, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que les résiliations des contrats de bail à loyer portant sur les deux appartements sis [...] et sur le garage sis [...] signifiées à N._____ par la défenderesse D._____SA le 12 avril 2006 pour le 1^{er} octobre 2006 ont valablement été données (I), n'a pas accordé de prolongation de bail au demandeur (II), a réduit de 30 % les loyers nets des appartements loués par le demandeur et les a arrêtés à 364 fr. 70, respectivement 514 fr. 50 par mois du 1^{er} février 2005 au 1^{er} octobre 2006 (III), a dit que la défenderesse doit restituer au demandeur la somme de 7'536 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 septembre 2008, représentant le trop-perçu sur les loyers du 1^{er} février 2005 au 1^{er} octobre 2006 (IV), a ordonné à la banque Z._____ de libérer les loyers consignés en faveur du demandeur à concurrence du montant indiqué sous chiffre IV ci-dessus en capital et intérêts, le solde étant déconsigné en faveur de la défenderesse (V), rendu le jugement sans frais, ni dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

Ce jugement retient notamment les faits suivants :

1. Le 31 mars 1964, G._____SA et le demandeur N._____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un garage n° 10 dans l'immeuble sis [...]. Prévu pour durer initialement du 1^{er} juillet 1964 au 1^{er} octobre suivant, ce bail devait se renouveler de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné trois mois avant la prochaine échéance. Au jour du jugement, le loyer de ce garage était de 165 fr. par mois.

Par contrat de bail à loyer du 28 juillet 1964, G._____SA a remis en location au demandeur un appartement d'une pièce au septième étage de l'immeuble sis [...]. Conclu pour durer du 1^{er} octobre 1964 au 1^{er} octobre 1965, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois avant l'échéance. Au jour du jugement, le

loyer net de cet appartement s'élevait à 521 fr., acompte pour les charges par 60 fr. en sus.

Le 17 mai 1976, G. _____ SA et le demandeur ont conclu un autre contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces au septième étage de l'immeuble précité. Prévu pour durer du 1^{er} octobre 1976 au 1^{er} octobre 1977, ce bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance. Au jour du jugement, le loyer mensuel net de cet appartement était de 735 fr., auxquels s'ajoutaient 120 fr. d'acompte pour les charges.

En 2001, la défenderesse D. _____ SA est devenue propriétaire des locaux loués au demandeur.

2. Le 1^{er} janvier 2005, un purgeur s'est cassé et a provoqué un dégât d'eau dans l'appartement de trois pièces loué par le demandeur. Ce sinistre a également causé des dégâts dans l'appartement situé au-dessous, qui a subi des infiltrations d'eau. Une voisine, devant l'absence de réaction du demandeur, a alerté la gérance. Celle-ci, n'ayant pas réussi à entrer en contact avec le demandeur, a fait intervenir un serrurier pour pouvoir pénétrer dans l'appartement et régler le sinistre. L'entreprise mandatée pour procéder au remplacement du purgeur cassé a informé la gérance que l'appartement litigieux était dans un état déplorable.

F. _____, gérant, a alors décidé de se rendre sur place à fin janvier 2005 pour visiter les appartements en présence du demandeur. A cette occasion, il a pu constater que le demandeur ne vivait plus dans ces appartements et qu'il les utilisait comme débarras. De nombreux meubles étaient empilés les uns sur les autres et envahissaient tout l'espace. Le gérant a été frappé par l'état d'abandon et la saleté des lieux. Il a exigé du demandeur qu'il remette les locaux en ordre, en les rangeant et les nettoyant.

Dans un courrier du 23 mai 2005, la gérance a requis du demandeur de lui préciser la suite à donner à ce dossier, étant donné que

la situation d'insalubrité et d'abandon des appartements ne pouvait perdurer. Le demandeur n'a pas donné suite à ce courrier.

3. Sur formules officielles du 12 avril 2006, la défenderesse a résilié les baux la liant au demandeur pour le 1^{er} octobre 2006, en invoquant l'état de vétusté et d'insalubrité qui l'obligeait à résilier les baux, ce d'autant plus que le demandeur n'habitait pas ces logements.

Par requêtes du 9 mai 2006, N._____ a contesté les résiliations de bail devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

Le 12 mai 2006, le demandeur a adressé à la commission de conciliation une requête complémentaire tendant à l'exécution par la défenderesse de tous les travaux nécessaires à la remise en état de l'appartement de trois pièces, en se fondant sur un rapport établi à sa demande le 18 avril 2006 par l'architecte B._____.

Dans un rapport du 31 août 2006, l'architecte S._____, mandaté par le demandeur, a fait état de différents désordres dans les deux appartements et a énuméré les travaux de réfection nécessaires.

4. Le 30 novembre 2006, N._____ a adressé au Tribunal des baux du canton de Vaud une requête dans laquelle il a conclu, avec dépens, principalement à l'annulation des congés qui lui ont été notifiés par la défenderesse (I); subsidiairement, il a conclu à ce que les contrats de bail à loyer le liant à la défenderesse sont prolongés d'une durée de quatre ans (II), à ce que les loyers nets des deux appartements sont réduits de 100 % avec effet au 1^{er} février 2005 (III), à ce que la défenderesse lui doit paiement de la somme de 35'200 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le jour de la requête (IV), et à ce qu'ordre est donné à la défenderesse d'entreprendre immédiatement tous les travaux nécessaires à la remise en état des deux appartements litigieux et en particulier ceux préconisés par l'architecte S._____ dans son rapport d'expertise du 31 août 2006 (V).

Dans un courrier du 18 janvier 2007, le demandeur a imparté à la défenderesse un délai au 20 février suivant pour entreprendre les travaux de remise en état, tels que préconisés par l'architecte S._____, à défaut de quoi le loyer serait consigné.

Le 16 février 2007, le demandeur a consigné les loyers relatifs aux appartements et garage en cause.

Une audience a été tenue le 9 mai 2007 devant le Tribunal des baux. Entendue comme témoin au cours de cette audience, L._____, qui habite depuis quarante ans dans l'immeuble comprenant les appartements litigieux, a déclaré qu'on ne voyait plus le demandeur dans l'immeuble en question depuis des années. Lors de cette audience, le Tribunal des baux a procédé à une inspection des appartements loués par le demandeur et a constaté ce qui suit :

- les deux appartements présentent un état de vétusté avancé, la plupart des installations ayant largement dépassé la durée de vie usuelle; ils sont utilisés comme débarras, ils présentent un état d'abandon et sont très sales;

- dans les salles d'eau : les baignoires présentent des dépôts importants de calcaire et des taches de vert-de-gris et sont hors d'usage; les toilettes, manifestement inutilisées depuis très longtemps, sont très sales, comportent des marques noires et sont inutilisables; la peinture du plafond et des murs est fissurée, écaillée et très sale;

- dans les cuisines, il y a des traces de saleté, la peinture s'écaille et se fissure et le carrelage est vétuste et sale;

- les fenêtres en PVC sont en bon état, mais ont été mal posées; elles ont permis le passage de fuites d'eau sur le sol;

- les toiles de tente sur les terrasses sont déchirées;

- dans le studio, la peinture des plafonds est fissurée et s'écaille alors que celle des murs est défraîchie et sale, le parquet a été très abîmé par des coulées d'eau provenant des fenêtres et l'évier de la cuisine est bouché;

- dans l'appartement, la peinture du plafond des chambres s'écaille et se décolle en lambeaux, les revêtements des murs sont défraîchis, le parquet a été très abîmé par un dégât d'eau, le store de la porte du salon ne fonctionne pas et les caissons des stores bougent.

Le 27 septembre 2007, D. _____ SA a adressé au Tribunal des Baux une demande tendant à ce qu'ordre soit donné à la banque Z. _____ de déconsigner les loyers en sa faveur.

Avec l'accord des parties, la jonction de cause entre la procédure ouverte par le demandeur et celle ouverte par la défenderesse a été ordonnée.

Dans un courrier du 1^{er} octobre 2007, le demandeur a pris une conclusion tendant à ce que les loyers consignés auprès de la banque Z. _____ soient entièrement libérés en sa faveur, en paiement du montant demandé sous chiffre IV de sa requête.

Le Tribunal des baux a rendu un jugement le 30 janvier 2008, par défaut du demandeur, qui a été annulé à la suite de la demande de relief formée le 21 février 2008 par le prénommé.

Le Tribunal des baux a tenu une nouvelle audience de jugement le 8 septembre 2008, au cours de laquelle le demandeur a augmenté sa conclusion IV en ce sens que le montant réclamé à la défenderesse est désormais de 64'620 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 8 septembre 2008, à titre de réduction de loyer; la défenderesse a conclu au rejet de cette conclusion augmentée.

5. Il ressort en outre des pièces du dossier que le demandeur dispose depuis de nombreuses années d'un appartement de trois pièces dans l'immeuble sis à [...], dont il a été propriétaire jusqu'au 31 janvier 2006, date à partir de laquelle il est au bénéfice d'un bail annoté au Registre foncier d'une durée initiale de dix ans, pour un loyer mensuel net de 1'000 francs.

Dans sa déclaration d'impôt 2003, établie le 5 novembre 2004, le demandeur a indiqué être domicilié à l'adresse précitée. C'est également à cette adresse que le demandeur a reçu les factures d'électricité concernant les appartements litigieux. Il ressort également des pièces du dossier qu'il n'y a eu aucune consommation d'électricité dans les appartements litigieux de 1997 à 2007 et que de 1992 à 1996, la consommation d'électricité a été légère. Pour les périodes 2002/2003 et 2005/2006, le demandeur n'a pas consommé d'eau chaude en rapport avec l'appartement de trois pièces litigieux, selon les décomptes de chauffage et eau chaude produits par la défenderesse. Enfin, il ressort du relevé des compteurs d'eau de l'entreprise [...] pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2008 que les appartements litigieux étaient inoccupés durant cette période.

6. En droit, les premiers juges ont considéré que les motifs des congés invoqués par la défenderesse, soit l'abandon et l'insalubrité des locaux, étaient réels. Ils ont en particulier retenu l'absence de lien entre la demande des travaux de réfection formulée par le demandeur et les congés litigieux. Les premiers juges ont rejeté la demande de prolongation de bail, les résiliations litigieuses n'entraînant aucune conséquence pénible pour le demandeur. A ce sujet, ils ont notamment relevé que le demandeur est divorcé et n'a pas d'enfants à charge, qu'il a une bonne situation financière et qu'il dispose d'un logement où il habite et dont le bail est annoté au Registre foncier jusqu'au 31 janvier 2016. En ce qui concerne la prétention du demandeur en réduction de loyer, les premiers juges ont considéré que l'état d'insalubrité des appartements ne s'expliquait pas seulement par l'ancienneté des installations et les dégâts d'eau, mais que le demandeur, par son comportement, avait contribué de

manière déterminante à cet état d'insalubrité. Ils ont estimé ex aequo et bono que la part de responsabilité du locataire dans la survenance et l'accroissement des défauts était de 70 % et celle de la bailleresse de 30 %; ils ont ainsi accordé au demandeur une réduction de loyer de 30 pour-cent. Enfin, les résiliations des contrats de bail à loyer ayant été valablement données et aucune prolongation de bail n'étant accordée, la conclusion du demandeur tendant à la remise en état des locaux a été rejetée.

B. Contre ce jugement, dont il a reçu la motivation le 12 mars 2009, N. _____ a recouru le lundi 23 mars 2009, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme principalement en ce sens que les résiliations des contrats de bail sont annulées, que les loyers sont réduits de 80 % et qu'en conséquence les montants payés en trop doivent lui être remboursés, et, subsidiairement, en ce sens que les contrats de bail à loyer sont prolongés pour une durée de quatre ans, que les loyers sont réduits de 80 % et qu'en conséquence les montants payés en trop doivent lui être remboursés.

Dans un mémoire du 15 avril 2009, déposé dans le délai imparti, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. a) L'art. 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11), applicable par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvre la voie du recours en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Le recours a été interjeté en temps utile (art. 38 al. 4 et 458 CPC).

2. a) Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est celui défini dans l'arrêt publié au JT 2003 III 3. Ainsi, les parties ne peuvent pas articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire. La Chambre des recours peut aussi compléter l'état de fait sur la base du dossier. Dans ces limites, elle revoit librement la cause en fait et en droit.

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier; il permet de statuer en réforme.

b) Les conclusions du recours ne sont pas nouvelles, ni plus amples que celles prises en première instance. Certes, le recourant ne fixe pas le montant du trop-perçu des loyers que la défenderesse doit lui restituer, mais ce montant dépend du pourcentage de réduction du loyer que les premiers juges ont fixé à 30 % et que le demandeur conclut à ce qu'il soit fixé à 80 %.

Le recours est ainsi recevable.

3. a) L'intimée a résilié les trois baux la liant au demandeur le 12 avril 2006 pour le 1^{er} octobre 2006; le jugement retient qu'"il n'est pas contesté que les congés litigieux sont des résiliations ordinaires, données pour l'échéance des baux et dans les formes légales" (jugement p. 6 al. 4).

En première instance, le recourant a prétendu que les congés étaient des congés de représailles et qu'ils étaient contraires à la bonne foi, alors que l'intimée a soutenu que dits congés reposaient réellement sur les motifs invoqués le 12 avril 2006 et qu'ils étaient donc valables (jugement p. 6 al. 5 et 6).

Le tribunal a retenu que c'est l'abandon et l'insalubrité des objets loués, et non une demande de travaux d'entretien, qui ont motivé

les résiliations litigieuses (jugement p. 10 al. 4), que les congés attaqués ne peuvent donc être attaqués sous l'angle de l'article 271a CO (jugement p. 10 al. 5), que la défenderesse n'a pas non plus agi contrairement aux règles de la bonne foi et qu'il n'y a dès lors aucun motif justifiant l'annulation des congés attaqués, qui sont donc valables (jugement p. 11 al. 9 et 10).

b) Le recourant soutient que la bailleresse a constaté l'état des locaux à la fin du mois de janvier 2005 et que ce n'est que le 12 avril 2006 qu'elle a résilié les baux en invoquant comme motif l'état de vétusté et d'insalubrité desdits locaux. Selon lui, le motif invoqué pour justifier la résiliation n'est pas pertinent et consacre une attitude déloyale. Il soutient que la réelle raison qui a poussé la bailleresse à résilier les contrats de bail n'est pas l'état des locaux et les travaux à entreprendre, mais plutôt "une raison obscure, inconnue du recourant" et qu'il est "probable que la bailleresse ait entendu spéculer sur le marché du logement" et escomptait pouvoir "fixer des loyers bien supérieurs à ceux acquittés actuellement par le recourant" (mémoire, p. 3 al. 2 à 5).

Le jugement expose les motifs pour lesquels les premiers juges ne retiennent pas que l'abandon et l'insalubrité des locaux ne seraient qu'un prétexte invoqué par la bailleresse et corroboré par le fait qu'elle aurait attendu plus d'une année pour résilier les baux après avoir eu connaissance de l'état des locaux. Il indique que le gérant F. _____ a expliqué de manière convaincante qu'après avoir constaté l'état des locaux en janvier 2005, il a remis le dossier des appartements loués par le demandeur au sein de la gérance pour examen d'une résiliation ou non des baux, le gérant ne s'occupant que de l'aspect technique des locaux. Le jugement relève également qu'avant de résilier les contrats de bail, la gérance a interpellé le demandeur oralement et par écrit afin qu'il indique les mesures qu'il entendait prendre pour rendre les locaux salubres. Le jugement retient que ces démarches entreprises par la défenderesse avant de résilier les baux sont compréhensibles compte tenu en particulier des longs rapports contractuels qui liaient les parties (jugement p. 9 en bas et 10 en haut). Les motifs qui précèdent sont fondés sur des faits qui

ne sont pas remis en cause par le recourant; l'appréciation de ces faits pour retenir que c'est bien la vétusté et l'insalubrité des locaux qui sont le motif du congé est adéquate.

En page 11 alinéa 5, les premiers juges ont considéré qu'il était normal de résilier les locaux d'un locataire qui ne prenait pas soin de la chose louée. Selon l'art. 257f al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. S'agissant du "devoir de diligence" du locataire (cf. Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 3.1.1 p. 675), cet auteur cite comme violation de l'obligation d'user de la chose louée avec le soin nécessaire, le fait de ne pas avertir le bailleur de la survenance d'un défaut (n. 1.3.7 p. 76); il relève aussi que la violation par le locataire de ses obligations découlant de l'art. 257f CO peut justifier un congé ordinaire (n. 4.6 p. 737).

La bailleresse était donc en droit de résilier les contrats de bail du demandeur, dès lors que "le comportement du demandeur a été déterminant dans le processus de délabrement des appartements litigieux" (jugement p. 11 al. 3), cela sans commettre un abus de droit et sans que le congé soit abusif au sens des art. 271 et 271a CO.

Les motifs retenus par le jugement pour considérer que l'état de vétusté et d'insalubrité des locaux, invoqués dans les résiliations des contrats de bail le 12 avril 2006, sont les réels motifs des congés, sont pertinents et adéquats et peuvent être confirmés en application de l'art. 471 al. 3 CPC.

C'est en vain que le recourant reprend son argumentation selon laquelle le véritable motif de congé était le désir de spéculer de la défenderesse pour augmenter le loyer des locaux après avoir effectué des travaux; comme le relève le jugement (p. 10 al. 6 et 7), ce point ne résulte d'aucun élément du dossier.

c) Le recourant fait valoir qu'il utilisait les locaux pour loger des amis de passage et que les travaux projetés par la bailleuse auraient pu être effectués sans que les baux ne soient résiliés (mémoire p. 4 al. 1).

Il ne résulte pas du jugement, ni du dossier que le recourant utilisait les locaux pour loger des amis de passage; le jugement retient qu'il les utilisait comme débarras (jugement p. 5 al. 2) De toute manière, ce n'est pas pour effectuer des travaux avec plus de commodités (soit sans occupants) que la bailleuse a résilié les baux du demandeur, mais en raison de la vétusté et de l'insalubrité des locaux, soit notamment du délabrement des appartements dans le processus duquel le comportement du demandeur a été déterminant (jugement p. 11 al. 3), le demandeur ayant ainsi violé ses obligations découlant de l'art. 257f al. 1 CO.

d) Le recourant soutient aussi que c'est parce qu'il a commencé à se montrer plus insistant afin que l'intimée entreprenne les travaux nécessaires que celle-ci a résilié les baux; ce serait donc un congé-représailles (mémoire p. 5 al. 1 et 2).

Le jugement retient que le demandeur a réclamé pour la première fois des travaux de remise en état par courrier de son conseil du 18 janvier 2007, soit après les résiliations litigieuses, et que les demandes orales de travaux que le demandeur prétendait avoir adressées à la bailleuse avant ce courrier n'ont pas été établies (jugement p. 8 al. 1 et 2); la déduction qu'en a tirée le tribunal est adéquate : il n'y a aucun lien entre la demande des travaux et les congés litigieux (jugement p. 8 al. 3). On peut relever aussi à cet égard qu'après avoir eu connaissance de l'état des locaux au début 2005, la bailleuse a interpellé le demandeur oralement et par écrit, afin qu'il indique les mesures qu'il entendait prendre pour rendre les locaux salubres, mais que le demandeur n'a pas réagi (jugement p. 10 al. 1 à 3).

Il s'ensuit que les congés litigieux ont été donnés valablement et que le recours doit être rejeté sur ce point.

4. Les premiers juges ont ensuite refusé au recourant une prolongation de bail, pour des motifs exposés notamment en pages 13 et 14 de leur jugement.

En pages 6 et 7 de son mémoire, le recourant cite la loi et la doctrine que les premiers juges ont appliquées. En page 8 du mémoire, il fait état du comportement de l'intimée, point qui est sans pertinence en l'espèce pour la pesée des intérêts à laquelle il y a lieu de se livrer pour déterminer si une prolongation du bail doit être accordée, dès lors que le comportement de l'intimée ne prête pas le flanc à la critique. Au demeurant, le recourant serait bien en peine d'invoquer que son intérêt l'emporterait sur celui de l'intimée, dès lors qu'il n'occupe pas les locaux depuis longtemps et que ces locaux ne servent que comme débarras.

Les motifs du jugement relatifs au refus d'accorder une prolongation du bail peuvent être confirmés par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). Le recours doit être rejeté sur ce point.

5. Le recourant fait, en pages 5 et 6 de son mémoire, des considérations pour conclure que la réduction des loyers devrait être de 80 %.

Le jugement examine cette question de manière détaillée en pages 14 à 18, les premiers juges arrivant à la conclusion que la responsabilité du demandeur dans la survenance et l'accroissement des défauts est de 70 %, tandis que celle de la bailleuse est de 30 %, de sorte qu'il se justifie d'accorder au demandeur une réduction du loyer de 30 % (jugement p. 18 al. 3 et 4). Le jugement peut être confirmé sur ce point par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC), le recourant ne faisant valoir aucun élément qui viendrait affaiblir ou anéantir ceux pertinents et adéquats des premiers juges.

Il s'ensuit que le recours doit également être rejeté sur ce point, les calculs et les montants auxquels arrivent les premiers juges sur la base d'une réduction de 30 % n'étant pas remis en cause par le recourant.

6. 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 1'194 fr. (art. 232 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

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 N._____ sont arrêtés à 1'194 fr. (mille cent nonante-quatre francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 13 mai 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 Franck Ammann (pour N. _____),
- Me Bernard Katz (pour D. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 du canton de Vaud.

La greffière :