

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 21 mai 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffière : Mme Cardinaux

Art. 256 al. 1, 259d CO; 13, 15 LTB; 451, 452, 456a, 465 al. 1 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **H.**_____, demanderesse, à Froideville, contre le jugement rendu le 15 avril 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **A.S.**_____, défendeur, à Oron-la-Ville.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 15 avril 2009, notifié le 9 avril 2010 à la recourante, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer mensuel net de l'appartement de 3 ½ pièces, sis [...], à Oron-la-Ville, que la demanderesse H. _____ loue au défendeur A.S. _____ est réduit de 5 % du 1^{er} janvier 2008 au 28 février 2009 (I); qu'en conséquence du chiffre I ci-dessus, le défendeur doit verser à la demanderesse la somme de 915 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 4 août 2008, au titre des fractions de loyers payées en trop pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008 (II); que le loyer mensuel du garage sis [...], à Oron-la-Ville, que H. _____ loue au défendeur est réduit de 5 % du 1^{er} janvier 2008 au 28 février 2009 (III); qu'en conséquence du chiffre III ci-dessus, A.S. _____ doit verser à la demanderesse la somme de 60 francs, plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 4 août 2008, au titre des fractions de loyers payées en trop pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008 (IV); que la demanderesse doit verser au défendeur la somme de 24'780 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2008, au titre des loyers réduits pour l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 28 février 2009 (V); que la demanderesse doit verser au défendeur la somme de 1'520 fr., plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2008, au titre des loyers réduits pour le garage mentionné sous chiffre III ci-dessus pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 28 février 2009 (VI); que H. _____ doit verser à A.S. _____ la somme de 400 francs, plus intérêts au taux de 5 % l'an dès le 26 janvier 2009, au titre des frais de remise en état de l'objet loué (VII); qu'il est pris acte du retrait par la demanderesse de sa conclusion IV prise par dictée au procès-verbal de l'audience du 15 avril 2009 (VIII); que le présent jugement est rendu sans frais ni dépens (IX); que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (X).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, qui est résumé ci-dessous.

1. Par contrat de bail à loyer du 7 septembre 2007, le défendeur A.S._____, bailleur, a donné en location à la demanderesse H._____, locataire, un appartement de 3 ½ pièces dans l'immeuble sis [...], à Oron-la-Ville, pour un loyer mensuel net de 3'050 fr., plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 200 fr. et un montant de 200 fr. pour un garage. Le bail commençait le 1^{er} octobre 2007 pour se terminer le 1^{er} octobre 2009 et se renouvelait aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

Par courrier du 28 décembre 2007, la demanderesse a déclaré ce qui suit au défendeur :

"(...)

Je me permets de vous faire savoir par écrit les désagréments dû à l'appartement que je loue depuis le 1^{er} septembre 2007. Depuis un mois je constate que l'appartement se dégrade de jour en jour.

1) WC -

Les catelles posées sur le mur côté droit situées sur vers le haut du plafond se décollent.

La peinture noircit autour de la fenêtre et des fissures apparaissent côté droit.

Fissures sur le carrelage en-dessus et derrière le mur des WC.

Fissure au sol vers la porte et carrelage au sol de plus en plus

tâchés.

Plastique sous la porte de la douche est usé (l'eau coule).

Miroir, tâches brunes qui apparaissent.

Plastique contour de la porte gondole.

2) Hall-d'entrée -

En dessus de la porte d'entrée des tâches noires apparaissent.

Par temps de pluie le mur côté gauche de l'entrée transpire.

Mur côté droit, tout en bas se détériore (mur côté douche).

3) Cuisine -

Les murs se défraichissent de jour en jour, des auréoles apparaissent sur la tapisserie en-dessous de la fenêtre, les placards deviennent gris sale ainsi que le contour de la fenêtre noirci.

4) Salon -

Des tâches noires apparaissent au plafond, de plus en plus la peinture se défraîchit.

La peinture au bas de la baie vitrée se détériore.

5) Petit chambre -

Mur, plafond, pourtour de la fenêtre se défraichissent et se détériorent.

Des auréoles apparaissent sur la tapisserie, derrière l'armoire et sous la fenêtre.

Par endroit le parquet devient de plus en plus foncé.

6) Hall côté chambre -

Le bas du mur à de plus en plus d'auréoles.

Fissures côté fenêtre.

7) Chambre à coucher -

Peinture se défraîchit de jour en jour (mur et plafond) des fissures apparaissent dans les coins, des auréoles apparaissent sur la tapisserie.

Le parquet devient de plus en plus foncé.

8) Salle de bain -

Manque une ventilation.

Température la nuit 23 degré / hydromètre 28

9) Carrelages -

Je constate de jour en jour que le carrelage à de plus en plus de tâches noires.

Pour un chauffage au sol, je constate que le carrelage est toujours glacé.

10) Terrasse -

L'eau s'infiltré derrière l'élément en béton, le cadre de la fenêtre et le lambrequin.

Le crépi de la façade se décolle, le mur est très mouillé (mur donnant sur petite chambre). L'eau de rouille stagne sur la baie vitrée.

Dans l'angle aux raccords des éléments des mauvaises herbes poussent à cet endroit.

11) Garage -

Les murs, le plafond sont détremés, l'eau stagne sur le carrelage.

J'ai constaté par temps de pluie que le mur en dessous de ma cuisine est trempé.

12) Mes meubles -

Des tâches noires apparaissent sur mon secrétaire en bois de l'entrée.

Les pieds de ma chaise en bois sont tâchés en noires.

Le plateau en cerisier de ma table de cuisine change de couleur.

Le laqué de mes meubles devient rugueux.

Vu ce qui précède, le montant de Sfr. 2'250.00 loyer de décembre 2007 a été versé sur votre compte au Crédit Suisse, le solde soit Sfr. 1200.00 déposé à votre nom à la Banque UBS sur un compte loyer bloqué. Dès le 1^{er} janvier 2008 la totalité du loyer sera versé à la Banque UBS (loyer bloqué) en attendant de trouvé dans les plus brefs délais une solution.

ou je mandaterai moi-même une personne compétente pour constater les nuisances dans cet appartement qui affecte ma santé et mon sommeil.

Je vous remercie de votre proposition d'emménager immédiatement dans un autre appartement, la surface de celui-ci (5, 1/2 pièces) est beaucoup trop grande pour moi toute seule.

Avez-vous un autre appartement de 3 pièces à me proposer, sinon je me vois dans l'obligation de chercher un autre appartement et de rompre mon contrat.

(...)"

La demanderesse a restitué de manière anticipée l'appartement et ses dépendances le 1^{er} juillet 2008 et a cessé de s'acquitter des loyers dès cette date. Elle a restitué les clés au défendeur par envoi recommandé du 4 juillet 2008. Elle allègue l'existence d'un accord oral avec le défendeur par lequel les parties auraient mis fin au contrat pour le 1^{er} juillet 2008 et prétend avoir été libérée de ses obligations contractuelles dès cette date. A la date du jugement, l'appartement n'avait pas été reloué.

Par courrier du 9 juillet 2008, à l'initiative de la demanderesse, le témoin Q._____, avocat auprès de la compagnie de protection juridique mandatée par la demanderesse, a déclaré ce qui suit au défendeur :

"(...)

D'entente entre Mme H._____ et vous-même, nous prenons acte que vous avez accepté de libérer cette dernière au 1^{er} juillet 2008 de ses obligations contractuelles sans contre partie.

(...)"

Par courrier du 29 juillet 2008, le défendeur a répondu en ces termes au témoin Q._____ :

"(...)

Je fais suite à votre courrier du 9 juillet 2008, dont j'ai pris connaissance il y a quelques jours seulement lors de mon retour de l'étranger.

Je me réfère également à notre entretien téléphonique subséquent, et vous confirme comme suit ma position :

1. Depuis quelques mois, Mme H._____ m'a signalé à plusieurs reprises de prétendus défauts dans l'appartement mentionné en marge.

loyers.

2. De décembre à mai 2008, Mme H. _____ a consigné ses
Toutefois, votre cliente n'a pas agi en validation de la consignation en application de l'art. 259h al. 1 CO.
3. Et pour cause !
Lors de votre visite des lieux au mois de juin 2008 en ma présence et celle de votre cliente, vous avez pu constater que l'appartement est dans un état irréprochable et qu'aucun des défauts allégués par Mme H. _____ n'existe.
4. La prochaine échéance du contrat de bail de Mme H. _____ se situe au 30 septembre 2009.
Toutefois, son départ anticipé (auquel je n'ai aucun droit de m'opposer) ne la libère pas de ses obligations jusqu'à l'échéance, et ce conformément à l'art. 264 al. 2 CO.
Mme H. _____ est aussi tenue de verser les loyers dus jusqu'au 30 septembre 2009, à moins qu'elle me propose un locataire de substitution aux conditions de l'art. 264 al. 1 CO.
De mon côté, je vais également tenter de trouver un nouveau locataire répondant aux mêmes conditions, afin de réduire mon dommage.
5. Au vu de ce qui précède, je vous confirme donc en aucun cas avoir accepté de libérer Mme H. _____ de ses obligations au 1^{er} juillet 2008.
6. D'ailleurs, à ce jour, votre cliente me doit Frs. 1'200,- sur le loyer du mois de juin 2008 (qu'elle ne m'a donc pas intégralement payé), ainsi que le loyer de juillet 2008.
7. Mais il y a plus.
Au lieu de se présenter à l'état des lieux de sortie, Mme H. _____ a préféré me restituer les clés par pli recommandé, afin de tenter manifestement de ne pas assumer de restituer la chose louée conformément à l'art. 267 al. 1 CO.
En effet, en visitant l'appartement, j'ai pu constater les défauts ci-après à charge de votre cliente :
 - a) Dans le hall, un vestiaire en métal et verre a été laissé, de surcroît fixé au mur en plusieurs points : Mme H. _____ doit le reprendre et boucher les trous dans le mur.
 - b) Dans le salon, six larges trous sont visibles sur le mur (les supports de son écran plat ont dû être installés à cet endroit) : Mme H. _____ doit également assumer les frais de réparation de ces trous.
 - c) Dans le salon aussi, des barres de rideaux, au demeurant mal posées, n'ont pas été déposées : il incombe à Mme H. _____ de les récupérer et de boucher les trous qu'elle a percés.
 - d) Enfin, dans la chambre à coucher, des barres de rideaux sont fixées au mur et d'autres laissées sur le sol.
Au vu de ce qui précède, je mets en demeure votre cliente

:

- De remédier à ses frais aux défauts précités, et ce d'ici au 15 août 2008,
- De s'acquitter de l'arriéré de loyer (solde de juin, ainsi que juillet et août) dans le même délai,
- De verser les loyers dus pour les mois suivants par mois d'avance jusqu'au 30 septembre 2009, et ce tant qu'aucun locataire de substitution n'aura repris l'appartement d'ici cette date.
(...)"

Par lettre du 11 août 2008, la demanderesse a déclaré ce qui suit au défendeur :

"(...)

Je viens de recevoir avec étonnement une copie de votre courrier adressée à M. Q. _____ avocat à [...].

Lors de la visite des lieux le 30 mai 2008 en votre présence, celle de Maître Q. _____ et de moi-même, nous avons conclu suite aux défauts mentionnés dans divers courriers que je serai libérée de mon bail à loyer pour le 1^{er} Octobre 2008.

Suite à notre entrevue du 22 juin à 10h dans mon appartement, de vous ai fait constaté que le mur de la chambre à coucher, les murs de la cuisine avaient absorbés l'humidité du garage suite à de violents orages, de l'eau de rouille coulait sur la terrasse et la porte fenêtre donnant accès à la terrasse n'a pas toujours été réparée.

Je vous ai proposé de réparer dans un délai de 30 jours tous les défauts mentionnés dans mes courriers, afin de rester jusqu'à l'échéance de mon bail soit le 1^{er} Octobre 2009.

Votre décision a été prise rapidement et vous m'avez simplement dit que vous me libérez de mon bail à loyer pour le 1^{er} Juillet 2008.

Je vous ai demandé un courrier stipulant votre décision, vous n'avez répondu que vous étiez une personne honnête et que vous tiendrez vos engagements oralement. Je me suis mise rapidement à la recherche d'un appartement.

Lundi 30 Juin vous avez sonné à ma porte pour m'avertir que vous étiez rentré dans mon appartement pour réparer la porte fenêtre donnant accès à la terrasse. De quel droit vous permettez-vous de rentrer chez moi sans me demander au préalable la permission.

Je vous ai annoncé la date de mon déménagement comme convenu entre les deux parties pour le 2 Juillet 2008.

Vous m'avez informé que vous seriez absent du 04.07 au 08.07.2008 et que dès votre retour nous ferons le constat des lieux, et réglerons la partie financière ensemble suite au dédommagement demandé.

Suite à mon départ je vais ai fait immédiatement parvenir par courrier recommandé les clés, je n'ai jamais reçu de convocation pour un état des lieux.

C'est pourquoi le 18 Juillet 2008 j'ai demandé à être entendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

Mon bail à loyer à été établi en date du 1^{er} Octobre 2007 il n'est pas conforme, manque un avenant, le loyer du mois de Septembre 2007 vous a été versé, et la caution commence le 1^{er} Septembre 2007.

Concerne le loyer du mois de Juin 2008 solde dû de Sfr. 1'200.00 je vous prierai de bien vouloir vérifier vos comptes, le montant à été versé sur le compte bloqué des loyers.

De décembre 2007 à Juin 2008 pour un montant de Sfr. 8'400.00.

Je suis à votre disposition comme mentionné dans votre courrier jusqu'au 15 Août 2008 afin de reprendre le vestiaire métal, les barres de rideaux et boucher les trous.
(...)"

Interrogé sur les circonstances du départ anticipé de la demanderesse, le témoin Q. _____ a déclaré avoir effectué une visite de l'appartement litigieux à la fin du mois de mai 2008 en présence de celle-ci et du défendeur, afin de trouver une solution amiable s'agissant des défauts invoqués et d'une éventuelle restitution anticipée de la chose louée. Il a indiqué avoir établi - entre fin mai et début juin 2008 - un projet de convention pour les parties, laquelle prévoyait la déconsignation des loyers, une renonciation à une réduction de loyer et une libération contractuelle au 30 septembre 2008. D'après lui, la demanderesse a refusé de signer cette convention et lui a demandé de rédiger un nouveau projet. Il a précisé par la suite que la demanderesse l'avait contacté pour lui faire part d'un arrangement entre elle et le défendeur pour une libération au 1^{er} juillet 2008.

Les parties ont admis s'être rencontrées dans l'appartement en cause en date du 22 juin 2008 pour constater certains des défauts invoqués par la demanderesse.

H. _____ a allégué que, lors de cette entrevue, le défendeur lui aurait dit que si elle trouvait rapidement un nouveau logement, elle serait libérée pour le 1^{er} juillet 2008. Le défendeur a contesté cette allégation. Les déclarations du témoin Q. _____ n'ont pas permis d'établir l'existence de cet accord. Seule l'existence d'un projet de convention, qui prévoyait un départ au 30 septembre 2008, a été établie.

Entre le 21 juillet 2008 et le 9 mars 2009, le défendeur a régulièrement fait passer des annonces dans la presse pour proposer en location des appartements de 5 et 6 pièces à Cully qui ne concernaient pas l'appartement litigieux de 3 ½ pièces situé à Oron-la Ville.

Le témoin B.S._____, fille du défendeur, a déclaré qu'elle avait fait visiter l'appartement en cause lors des déplacements du défendeur à l'étranger, soit quatre ou cinq fois au cours de l'été 2008, mais que, depuis l'été 2008, elle n'avait plus fait visiter l'appartement, même lors des absences subséquentes du défendeur à l'étranger. Le défendeur n'a pas établi que des visites de l'appartement avaient été organisées à d'autres reprises.

La demanderesse a fait publier des annonces sur internet les 21 mai et 18 décembre 2008, 9, 19 et 29 janvier et 21 février 2009 pour la relocation de l'appartement en cause.

En janvier 2009, le défendeur a fait procéder à des travaux de "remise en état" dans l'appartement litigieux. Selon facture du 26 janvier 2009, l'entreprise [...] a réclamé au défendeur un montant de 800 fr. pour les travaux suivants :

"(...)
Démontage des barres de rideaux et d'une penderie.
Masticage de plusieurs trous.
Protections et deux couches de dispersion.
Deux couches d'email sur les fenêtres du salon.
(...)"

2. Par requête adressée, le 29 septembre 2008, au Tribunal des baux la demanderesse H._____ a pris, avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante contre le défendeur A.S._____ :

"I. A.S._____ est débiteur de H._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de Fr. 8'400.-, plus intérêt à 5 % l'an dès le 14 juillet 2008."

Par requête en constat d'urgence présentée le 9 octobre 2008, le défendeur a pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

"I. Un constat d'urgence au sens de l'article 254 CPC est ordonné.

II. La réalisation de ce constat est confiée à un expert ou toute personne à désigner par le Président du Tribunal des baux, à charge pour cette personne de :

- Constater la présence ou l'absence et, le cas échéant, l'étendue des prétendus défauts mentionnés par H. _____ dans sa requête au Tribunal des baux du 29 septembre 2008, dans les locaux qui lui ont été remis en location par A.S. _____ dans l'immeuble sis [...] à 1610 Oron-la-Ville, soit dans l'appartement de 3.5 pièces, sur la terrasse attenante ainsi que dans le garage dans lequel une place de parc lui a été louée.

- Constater que H. _____ a laissé plusieurs objets mobiliers dans l'appartement remis en location, soit notamment des barres à rideaux, un vestiaire en métal et que plusieurs trous destinés à fixer des objets mobiliers aux murs de l'appartement n'ont pas été bouchés à son départ."

Dans ses déterminations du 24 octobre 2008, la demanderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête en constat d'urgence déposée par le défendeur.

Par ordonnance rendue le 30 octobre 2008, le Président du Tribunal des baux a ordonné que le constat d'urgence soit établi par l'expert X. _____, architecte, et que ce constat ait lieu le 3 novembre 2008.

Après des visites effectuées les 3 et 6 novembre 2008, X. _____ a établi un constat d'urgence le 27 novembre 2008.

Par réponse du 23 décembre 2008, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par la demanderesse dans sa requête du 29 septembre 2008 et a pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

"II. H. _____ est débitrice de A.S. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de fr. 51'750.-- avec intérêt à 5 % l'an à compter du 14 février 2009 (échéance moyenne).

III. H. _____ est débitrice de A.S. _____ de la somme de fr. 2'000.-- avec intérêt à 5 % l'an à compter du 1^{er} juillet 2008.

IV. La garantie de loyer conclue par H. _____ auprès de E. _____ en faveur de A.S. _____ est dévolue entièrement à ce dernier."

Dans ses déterminations du 19 mars 2009, la demanderesse a invoqué la compensation, conclu au rejet des conclusions reconventionnelles du défendeur et pris la conclusion reconventionnelle suivante :

"III. Le commandement de payer notifié à H. _____ dans la poursuite n° 446401 de l'Office des poursuites d'Echallens est annulé."

A l'audience du 15 avril 2009 (voir procès-verbal pp. 10-11), la demanderesse a pris la conclusion complémentaire suivante :

"IV. A.S. _____ doit immédiate restitution du vestiaire en métal et en verre ainsi que des barres de rideaux installées par H. _____ dans l'appartement sis [...] à Oron-la-Ville."

A cette même audience, le défendeur a réduit sa conclusion reconventionnelle III à 800 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 26 janvier 2009, la demanderesse ayant conclu au rejet de cette conclusion réduite.

Quant à la demanderesse, elle a confirmé qu'à son entrée dans l'appartement, celui-ci avait été entièrement repeint et était «impeccable». Elle a retiré sa conclusion complémentaire IV, prenant acte du fait que les barres de rideaux et le vestiaire lui seraient remis à l'issue de l'audience. En outre, elle a précisé sa conclusion I en ce sens qu'elle a requis une réduction de loyer de 25 %.

Le défendeur a conclu au rejet de cette conclusion.

B. Par acte du 16 avril 2010, H._____ a recouru contre ce jugement en concluant principalement à la réforme en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement de 3 ½ pièces, sis [...], à Oron-la-Ville est réduit de 25 % du 1^{er} janvier 2008 au 28 février 2009, que les chiffres II, IV, V, VI et VII du dispositif du jugement sont annulés et que la poursuite no 446401 de l'Office des poursuites et faillites d'Echallens est annulée; subsidiairement, elle a conclu à la nullité du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision. Elle a produit deux pièces.

La recourante a déposé un mémoire du 12 mai 2010 dans lequel elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. a) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 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 réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

b) Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'entre en matière que sur les moyens de nullité 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).

H. _____ a conclu principalement à la nullité du jugement. Cependant, elle n'articule aucun moyen spécifique de nullité, de sorte que son recours en nullité est irrecevable.

Interjeté en temps utile (art. 458 al. 2 CPC), par une personne qui y a intérêt, le recours, qui tend exclusivement à la réforme, est ainsi recevable (art. 461 CPC).

2. 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, 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 qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1^{ter} CPC). La Chambre des recours développe 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).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Les deux pièces produites par la recourante (copie d'un contrat de bail conclu le 31 août 2007 et quittance pour un montant de 2'250 fr.; pièces 2 et 3) figurent déjà à ce dossier. Il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

3. a) La recourante soutient que la formule officielle des art. 269d et 270 al. 2 CO ne lui a pas été communiquée à la conclusion du bail, de sorte que celui-ci serait nul et ne pourrait pas fonder une condamnation à payer des loyers.

Que cette formule ait fait défaut ne ressort cependant pas de l'état de fait dressé par les premiers juges, ni des pièces au dossier. Aucune instruction n'a eu lieu à ce sujet, la recourante, assistée d'un mandataire professionnel, ayant allégué sous chiffre 2 de sa requête déposée devant le Tribunal des baux que le bail était entré en vigueur, sans évoquer l'absence d'une formule officielle. Le premier juge n'a pas violé son devoir d'instruction dans le cadre de la maxime inquisitoriale sociale, dès lors qu'il n'avait pas de motif objectif d'éprouver des doutes sur la validité du loyer convenu (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, n. 6 ad art. 11 LTB, p. 120). Elle ne saurait dès lors se prévaloir de l'élément de fait que constitue un tel prétendu défaut en instance de recours. Au demeurant, les pièces du dossier n'établissent pas le vice invoqué. Ce moyen est infondé et doit être rejeté.

b) La recourante prétend encore qu'un avis des défauts ne lui a été adressé que tardivement, si bien que le bailleur aurait été déchu de son droit à la réparation de défauts.

Il est vrai que la recourante a libéré les locaux le 1^{er} juillet 2008 et que ce n'est que par courrier du 29 juillet suivant que le bailleur lui a communiqué un avis des défauts (jgt, p. 23). Avec les premiers juges, il faut toutefois tenir compte de ce qu'en restituant les clés au bailleur par envoi recommandé du 4 juillet 2008, la recourante ne s'est pas montrée disposée à participer à une séance de remise des lieux (jgt, p. 23). Compte tenu du caractère anticipé de son départ de l'appartement par rapport au contrat, il lui aurait incombé de contacter le bailleur afin qu'une restitution des locaux puisse avoir lieu d'entente entre les parties. A cela s'ajoute qu'un accord au sujet d'une rupture du contrat à fin juin 2008 n'est pas établi, seule une convention prévoyant un départ de la recourante à fin septembre 2008 paraissant avoir été envisagée (cf. jgt, p. 9). On doit ainsi

admettre que la recourante a mis l'intimé devant le fait accompli de son départ. Ce n'est que par lettre du 9 juillet 2008 (pièce 103) que l'assurance de protection juridique de la recourante a tenté de formaliser un accord, mais l'intimé s'y est opposé par lettre du 29 juillet suivant à son retour de vacances (pièce 104). Dans ces conditions, la recourante est malvenue de reprocher un retard à l'intimé. Ce moyen est mal fondé et doit être rejeté.

c) La recourante soutient enfin que la réduction de loyer à laquelle elle a droit ne devrait pas être de 5 % mais de 25 %. Elle se prévaut du témoignage du peintre O._____, qui, venu sur les lieux pour effectuer un devis, a constaté « de l'eau sur les murs » (jgt, p. 9).

Il ressort toutefois du rapport établi par l'architecte X._____ au titre de constat d'urgence que l'appartement loué n'était pas affecté de défauts majeurs, que les problèmes d'humidité invoqués par la locataire semblaient caractéristiques de la conjonction d'un excès d'humidité avec d'éventuelles faiblesses d'isolation thermique ou des manques de ventilation, qu'en particulier une salle de bains non ventilée pouvait être un facteur d'humidité dans la chambre attenante et qu'à première vue, il n'y avait pas de pénétration d'humidité dans l'appartement provenant de l'extérieur du bâtiment. Dans ces conditions, il n'a pas été démontré que cet appartement était affecté d'un défaut qui se serait manifesté indépendamment du comportement de ses occupants. Que sa faible isolation thermique ou l'absence de moyens de ventilation dans une salle de bains aient entraîné la présence d'humidité et nécessité une aération accrue constituait un défaut d'importance réduite. En fixant à 5 % la réduction de loyer à accorder à la recourante pour ce défaut et des défauts esthétiques mineurs, les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation et leur point de vue peut être confirmé.

4. 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 de la recourante sont arrêtés à 652 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 de la recourante H. _____ sont arrêtés à 652 fr. (six cent cinquante-deux francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 21 mai 2010

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 :

- Mme H. _____,
- Me Laurent Schuler (pour A.S. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 35'220 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 :