

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 7 septembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Charif Feller
Greffier : M. Corpataux

Art. 5, 163, 220 CPC-VD ; 8 CC ; 274d al. 3 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.B.**_____ **ET B.B.**_____, à Vevey, demandeurs, contre le jugement rendu le 22 janvier 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **CAISSE DE PENSION A.**_____, à Lausanne, défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 janvier 2010, dont le dispositif a été notifié aux parties le 2 février 2010 et les considérants communiqués respectivement les 12 et 13 janvier 2011, le Tribunal des baux a baissé de 2.32 % le loyer mensuel net de l'appartement de 4.5 pièces au premier étage de l'immeuble sis [...], à Vevey, que les demandeurs A.B. _____ et B.B. _____ louent à la défenderesse Caisse de pension A. _____, et fixé ledit loyer à 1'968 fr. 25 (I), donné ordre à la défenderesse de réparer l'interphone dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire (II), dit que les loyers consignés par les demandeurs sur le compte de consignation n° [...] sont déconsignés en faveur de la défenderesse (III), rendu son jugement sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

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

a) A.B. _____ et B.B. _____, demandeurs et locataires, d'une part, et la Caisse de pension A. _____, défenderesse et bailleuse, représentée par [...] (remplacée par la suite par [...] [ci-après : la régie]), d'autre part, ont conclu le 26 août 2005 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4.5 pièces d'un immeuble construit dans le biotope « [...] » et sis [...], à Vevey. Le contrat a été conclu pour une période d'une année à partir du 1^{er} octobre 2005, sans renouvellement. Le loyer mensuel initial a été fixé à 2'100 fr., y compris l'acompte de chauffage et d'eau chaude.

Par convention signée le 14 mai 2008 devant le Tribunal des baux, le loyer mensuel net des demandeurs a été fixé à 2'015 fr. dès le 1^{er} octobre 2007 sur la base d'un taux de l'intérêt hypothécaire de 3.25 % et d'un indice suisse des prix à la consommation de 101.6 points. Par ailleurs, le contrat de bail a été modifié en ce sens qu'il se renouvelle de trois mois

en trois mois, sauf avis de résiliation notifié par l'une des parties trois mois à l'avance pour le 1^{er} avril, 1^{er} juillet ou 1^{er} octobre de chaque année.

b) Le biotope dans lequel est construit l'immeuble litigieux a été aménagé dans le but de conserver un îlot de verdure reflétant les milieux naturels qui existaient avant la construction des bâtiments, de même que de servir de refuge pour la faune et la flore locales. Il rassemble trois milieux, soit une prairie naturelle, un verger d'arbres fruitiers et un biotope humide, celui-ci ayant été créé pour permettre la reproduction d'une espèce de batracien rare et étant constitué d'un ruisseau et de deux mares d'une profondeur maximale de 40 à 50 cm. Selon le rapport de conformité établi le 24 février 2006 par [...], à Aigle, l'aménagement du biotope est conforme aux plans établis et a été réalisé de manière soignée par l'entreprise mandatée.

c) aa) Par courrier du 26 novembre 2007, les demandeurs ont écrit à la régie qu'ils avaient constaté que celle-ci avait participé à hauteur de 10 % à leur décompte de chauffage pour séchage des murs (frais de construction) et l'ont remercié pour ce premier correctif, qu'ils trouvaient toutefois minimaliste dès lors que l'humidité dans leur appartement avait donné une sensation très désagréable pour l'ensemble de leur famille jusqu'à l'été 2007, malgré une température convenable dans toutes les pièces.

Par courrier du 4 mars 2008, les demandeurs ont signalé à la régie l'apparition de taches d'humidité dans deux chambres et le séjour, ainsi que, dans la cuisine, le craquèlement de l'angle plafond/mur. Ils lui ont imparti un délai au 28 mars 2008 pour remettre en état leur logement.

Par courrier du 4 avril 2008, l'entreprise de peinture mandatée par la régie a informé celle-ci qu'elle n'avait pas constaté de taches de moisissures et qu'aucuns travaux n'étaient ainsi nécessaires.

Par courrier du 21 février 2009, les demandeurs ont informé la régie que les traces de moisissures situées aux angles extérieurs de leur

appartement s'étaient étendues aux plafonds des chambres et du salon et ont précisé qu'ils avaient constaté une rapide augmentation des moisissures de couleur foncée et qu'une odeur de moisi régnait dans leur appartement. Ils ont imparti à la régie un délai au 30 mars 2009 pour remédier à cette situation, faute de quoi ils consigneraient leur loyer dès le mois d'avril 2009.

La régie a mandaté l'entreprise [...] pour effectuer une mesure du taux d'humidité. Des appareils de mesure « TESTO » ont été installés dans l'appartement des demandeurs afin d'y enregistrer la température et l'humidité. Des mesures ont été prises entre le 9 mars et le 1^{er} avril 2009.

Par courrier du 29 avril 2009, la régie a informé les demandeurs que les différentes investigations qu'elle avait conduites s'agissant de l'humidité alléguée n'avaient pas mis en évidence un problème quelconque lié à la construction de l'immeuble, à son état, à sa conception et à son entretien. La régie a relevé que s'il devait y avoir un quelconque défaut à cet égard, d'autres locataires auraient dû constater le même problème, ce qui n'avait pas été le cas, et qu'il n'était pas déraisonnable de penser qu'une aération insuffisante constituait l'origine et la cause des taches d'humidité apparues dans leur appartement.

Par courriel du 6 mai 2009, l'entreprise [...] a transmis à la régie un rapport relatif aux graphiques qu'elle lui avait envoyés avec sa facture relative aux mesures effectuées dans l'appartement des demandeurs. Il en ressort que, s'agissant du salon, « les taux d'humidité les plus bas sont au même moment que les courbes de la température ont plus d'amplitude » et que « les taux remontent quand les courbes de la température sont plates ». Le rapport indique ensuite : « Exemple = manque d'aération » et « Chambre : Idem que pour le salon ».

Par courrier du 18 septembre 2009, les demandeurs ont requis de la régie une baisse de loyer au motif que leur appartement procurerait à la bailleuse un rendement excessif.

bb) L'appartement occupé entre juillet 2005 et septembre 2008 par les époux [...] au rez-de-chaussée du même immeuble que les demandeurs a été repeint à la fin de leur bail. Selon l'état des lieux de sortie signé par ces locataires, les murs des chambres étaient marqués, notamment par des meubles, et nécessitaient un rhabillage. Le document ne mentionne pas d'éventuelles traces d'humidité. Dans une convention de sortie du 12 septembre 2008, les locataires se sont engagés à régler les frais relatifs aux travaux de « rafraîchissement de la peinture des murs ».

Il ressort de photographies versées au dossier que la buanderie comportait également des taches d'humidité. Une facture du 24 juillet 2009 de l'entreprise de peinture [...], mandatée par la régie pour repeindre ladite buanderie, mentionnait également que des traces d'humidité avaient été traitées.

d) A partir du 1^{er} avril 2009, les demandeurs ont consigné leur loyer sur le compte de consignation n° [...] ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Vevey.

e) Par demande du 18 août 2009, A.B. _____ et B.B. _____ ont saisi le Tribunal des baux à l'encontre de la Caisse de pension A. _____, concluant à ce qu'ordre soit donné à la défenderesse d'effectuer dans les meilleurs délais les travaux nécessaires pour éliminer l'origine du défaut d'humidité dont souffre l'appartement dont ils sont locataires et pour éliminer toute trace de moisissure, notamment dans les chambres 1, 2, 3 et dans le séjour, de refaire la peinture dans ces pièces et de réparer la peinture du plafond de la cuisine (I et II), que leur soit accordée une réduction de loyer de 40 % dès le 4 mars 2008 et jusqu'à l'élimination totale des défauts (III) et qu'il soit dit que les loyers consignés resteraient consignés jusqu'à parfaite exécution des travaux prévus sous chiffre I et II (IV).

Par demande du 22 décembre 2009, les demandeurs ont saisi une nouvelle fois le Tribunal des baux, concluant à ce qu'ordre soit donné

à la Caisse de pension A. _____ de réparer la machine à laver le linge et l'interphone dans les meilleurs délais (I), qu'une réduction de 5 % du loyer net leur soit accordée dès le 11 décembre 2009 jusqu'à complète réparation de la machine à laver et de l'interphone (II), que leur loyer soit réduit de 20 % dès le 26 octobre 2009 jusqu'à la fin du chantier voisin (III) et que leur loyer soit baissé de 2.91 % dès le 1^{er} janvier 2010 en raison de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire (IV).

Par décision du 13 janvier 2010, les deux procédures ouvertes par A.B. _____ et B.B. _____ ont été jointes.

f) Le Tribunal des baux a procédé à une inspection de l'appartement des demandeurs et de son environnement. Il a constaté de petites taches verdâtres d'humidité dans le salon (sur les murs à hauteur moyenne, derrière les meubles, au-dessus des portes-fenêtres), dans l'une des chambres d'enfants (dans un coin en hauteur), dans l'autre chambre d'enfants (au-dessus de la fenêtre) et dans la chambre des parents (dans un coin en hauteur, près de la fenêtre). Il a constaté également que la peinture craquelait dans un angle de la cuisine formé par le plafond et le mur et qu'une odeur d'humidité régnait dans tout l'appartement. Quant à l'environnement de l'appartement des demandeurs, le tribunal a constaté que les travaux d'aménagement autour de l'immeuble avaient été réalisés avec beaucoup de soin, que les abords immédiats de l'immeuble n'étaient pas humides, malgré la présence d'un ruisseau, que les murs de l'immeuble étaient secs depuis l'extérieur et n'étaient pas froids depuis l'intérieur, que les deux appartements situés en-dessous de celui des demandeurs, au rez-de-chaussée, étaient apparemment sains et ne présentaient aucune trace d'humidité, tout comme l'appartement situé au-dessus de celui des demandeurs, un autre appartement également situé au deuxième étage et le local à vélos. La locataire de l'un de ces appartements a déclaré qu'elle avait rencontré par le passé un problème d'humidité dû à une fuite dans la canalisation de la salle de bains, mais que l'humidité touchait uniquement cette salle d'eau et avait disparu dès que la fuite avait été réparée. La buanderie n'a pas pu être inspectée, dès lors qu'elle a été repeinte en 2009. S'agissant du chantier voisin dont les

demandeurs se plaignaient des nuisances, le tribunal a constaté qu'il se trouvait à environ 100 mètres de leur logement.

g) L'audience de jugement a eu lieu le 22 janvier 2010. Les parties ont été entendues, ainsi que divers témoins.

Le témoin [...], concierge de l'immeuble, a notamment déclaré qu'aucun autre locataire de l'immeuble s'était plaint de problèmes d'humidité et, s'agissant de la buanderie, qu'il ouvrait régulièrement la fenêtre, mais que certains locataires la fermaient. Il a indiqué au surplus que la machine à laver fonctionnait correctement, qu'elle était régulièrement entretenue et qu'aucun autre locataire ne s'était plaint auprès de lui, ce qui a été confirmé par le témoin [...]. [...], chargé en sa qualité de concierge de surveiller que les machines de chantier n'empêchent pas l'accès aux immeubles, a déclaré, s'agissant du chantier voisin, que toute la structure intérieure de la ferme avait été démolie par une pelleteuse et le toit refait et qu'en particulier les poutres et les tuiles du toit avaient été changées et les dalles coulées sur place par une bétonneuse.

Pendant trois semaines en mars 2009, le témoin [...], de l'entreprise [...] a déclaré avoir posé deux appareils de mesure « TESTO » pour enregistrer la température et l'humidité dans l'appartement des demandeurs, l'un dans le salon et l'autre dans une chambre, exposé avoir reproduit les mesures enregistrées par ces appareils sur deux graphiques, un pour la chambre et un autre pour le salon, expliqué que la température mesurée était représentée sur ces graphiques par une courbe verte et le taux d'humidité par une courbe rouge, indiqué que le taux d'humidité était plus bas lorsque la courbe de température avait plus d'amplitude et que ce taux remontait lorsque la courbe de température était plate et ainsi confirmé les conclusions du courriel envoyé à la régie le 6 mai 2009. Il a expliqué que, quand on ouvrait la fenêtre dans une pièce, la température descendait en règle générale de deux à trois degrés, ce qui devait apparaître sur les graphiques sous la forme de pics descendants, puis remontant brusquement, qu'en l'espèce, les courbes vertes reproduisant

la température enregistrée ne présentait pas de pics et que cela indiquait un manque d'aération du logement. Interpellé par le conseil des demandeurs, il a déclaré que les deux graphiques présentés reposaient sur un condensé des mesures prises par les deux appareils de mesure toutes les quinze minutes, qu'il disposait sur son ordinateur des graphiques complets et que les courbes vertes n'accusaient pas non plus de pics sur ces graphiques, ce qui prouvait le manque d'aération.

Pendant l'audience, les demandeurs ont dicté une réquisition tendant à la mise en œuvre d'une expertise concernant la provenance des taches d'humidité affectant les trois chambres et le salon de leur appartement, laquelle a été rejetée par décision du Tribunal des baux protocolée au procès-verbal de l'audience.

En droit, les premiers juges ont considéré en substance que l'origine de l'humidité de l'appartement des demandeurs ne résidait ni dans le biotope dans lequel est construit l'immeuble ni dans la structure ou la conception de cet immeuble, mais dans une aération insuffisante dudit appartement. Le défaut d'humidité étant imputable aux demandeurs, ils ont estimé que ceux-ci ne pouvaient exiger de la défenderesse ni la remise en état de la chose louée ni une réduction de loyer, de sorte que la déconsignation des loyers en faveur de la bailleuse devait être ordonnée. Ils ont considéré par ailleurs que les demandeurs n'avaient pas apporté la preuve que la machine à laver ne fonctionnait pas et que le chantier voisin ait pu causer des nuisances sonores perceptibles depuis leur appartement, de sorte que leurs prétentions y relatives devaient être rejetées, mais que l'interphone devait être réparé dès lors que ce défaut avait été admis par la défenderesse. Vu la baisse du taux d'intérêt hypothécaire et le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation, les premiers juges ont accordé aux demandeurs une baisse de leur loyer de 2.32 %. S'agissant de la requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise, les premiers juges ont considéré que l'origine de l'humidité avait été suffisamment établie par les pièces au dossier et l'inspection locale effectuée, de sorte que l'expertise n'était pas nécessaire.

B. Par acte du 24 janvier 2011, A.B._____ et B.B._____ ont recouru contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement dans le sens des considérants ainsi qu'à sa réforme en ce sens qu'ordre est donné à la Caisse de pension A._____ d'effectuer dans les meilleurs délais les travaux nécessaires pour éliminer l'origine du défaut d'humidité dont souffre leur appartement et pour éliminer toutes traces de moisissures, notamment dans les chambres 1, 2, 3 et dans le séjour, de faire la peinture dans ces pièces et de réparer la peinture du plafond de la cuisine, qu'une réduction de loyer de 40 % leur est accordée dès le 4 mars 2008 et jusqu'à l'élimination totale des défauts, que les loyers consignés resteront consignés jusqu'à parfaite exécution des travaux prévus ci-dessus, le jugement étant maintenu pour le surplus.

Par mémoire du 19 avril 2011, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions en nullité et en réforme.

Par mémoire du 13 juillet 2011, l'intimée s'est déterminée sur le recours, concluant en substance, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises en nullité et au rejet de celles prises en réforme.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été notifié aux parties le 2 février 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), de sorte que les voies de

droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127). Sont ainsi applicables les dispositions du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966) et de la LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981) devant la Chambre des recours (art. 81a al. 2 ROTC [Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007, RSV 173.31.1] et art. 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]).

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux (Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 1 ad art. 13 LTB, p. 139). Les conflits relatifs à une mesure d'instruction ne sont pas susceptibles de recours immédiat au Tribunal cantonal et doivent être tranchés dans le cadre du recours contre le jugement au fond (CREC I du 1^{er} mars 2006/132). En l'espèce, cette condition est réalisée.

Les recourants concluent à la nullité et à la réforme. En nullité, ils invoquent 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 (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) (droit à la preuve) et 220 CPC-VD (conditions pour l'admission d'une expertise judiciaire). Les éventuelles informalités invoquées par les recourants 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-VD, pp. 656-656).

Déposé en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt et dont les conclusions ne sont ni nouvelles ni plus amples, le recours en réforme est recevable à la forme.

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-VD). 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. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe 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).

Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis ; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 II 3).

3. a) Les recourants reprochent au premier juge d'avoir refusé d'administrer l'expertise requise et invoquent une violation de leur droit à la preuve et à la contre-preuve.

b) 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 129 III 18 c. 2.6 et références). 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 c. 3.1).

En matière de bail, l'art. 274d al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) 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 LTB 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 CO (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 4 ad art. 9 LTB, 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. Cette disposition ne permet pas d'éviter une expertise lorsque des juges-experts bénéficient de telles connaissances ; le juge ne saurait se fonder sur ses propres connaissances spécialisées pour écarter une expertise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 220 CPC-VD, p. 360). Par ailleurs, les rapports techniques établis avant procès pour les besoins des parties ne constituent pas des expertises et ne peuvent être produits et invoqués qu'à titre de pièce (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 220 CPC-VD, p. 362). S'agissant de la notion de connaissances spéciales, le recours à un expert est

nécessaire lorsque le niveau de connaissance ou d'expérience exigé est supérieur à la moyenne (Bettex, L'expertise judiciaire, Berne 2006, p. 76 et la référence citée). Au surplus, la preuve par témoins ne peut pas porter sur des faits techniques nécessitant des connaissances spéciales (Bettex, op. cit., p. 77). Le juge doit mettre en oeuvre une expertise s'il s'agit du mode de preuve le plus adéquat (ATF 125 III 29).

c) aa) Les recourants avaient offert d'établir l'origine de l'humidité affectant leur appartement au moyen de l'inspection locale et de l'expertise. De l'avis des recourants, l'origine du défaut réside dans l'environnement particulier dans lequel a été construit l'immeuble litigieux. Les premiers juges ont rejeté la requête d'expertise en estimant, à la suite d'une inspection locale et en se basant sur les contre-preuves offertes par l'intimée, soit sur les mesures effectuées par l'entreprise [...] ainsi que sur le témoignage de l'employé de cette entreprise [...], que l'origine de l'humidité était suffisamment établie et qu'elle résidait dans l'aération insuffisante de l'appartement par les recourants.

bb) Lors de l'inspection locale du 22 janvier 2010, le Tribunal des baux a constaté la présence de petites taches verdâtres d'humidité dans le salon, dans l'une des chambres d'enfants, dans l'autre chambre d'enfants et dans la chambre des parents. Le tribunal a encore constaté que la peinture craquelait dans un angle de la cuisine formé par le plafond et le mur et qu'une odeur d'humidité régnait dans tout l'appartement. S'agissant du biotope « [...] », le tribunal a retenu qu'il rassemblait trois milieux, soit une prairie naturelle, un verger d'arbres fruitiers et un biotope humide, ce dernier étant constitué d'un ruisseau et de deux mares d'une profondeur maximale de 40 à 50 cm. De l'avis du tribunal, rien ne permettait de penser que l'étanchéité du ruisseau et des deux mares n'aurait pas été réalisée dans les règles de l'art, le rapport de conformité du 24 février 2006 attestant que l'aménagement du biotope était conforme aux plans établis et qu'il avait été réalisé de manière soignée par l'entreprise mandatée. Sur la base de l'inspection de l'immeuble des recourants et de son environnement, plus particulièrement les appartements des voisins et les murs de l'immeuble, le tribunal a également exclu un problème d'humidité ascensionnelle pouvant être

causée par le ruisseau du biotope humide. Selon le tribunal, en cas d'humidité ascensionnelle, les murs de l'appartement des recourants seraient en effet d'abord touchés par le bas. Le tribunal a également exclu une infiltration d'eau depuis le toit de l'immeuble, les deux appartements inspectés par les recourants au deuxième étage ne présentant actuellement pas de problèmes d'humidité. Le tribunal a estimé que l'humidité, qui touchait toutes les pièces d'habitation des recourants, ne pouvait pas avoir son origine dans un accident de canalisation, ce genre d'accident n'affectant alors qu'une seule pièce. Le tribunal a encore examiné si l'origine de l'humidité pouvait résider dans un défaut lié à la construction récente du bâtiment, les recourants étant les premiers occupants de leur appartement, en relevant qu'un tel défaut avait été signalé dans leur courrier du 26 novembre 2007. Pour le tribunal, l'humidité dont se plaignaient à cette époque les recourants était liée à la construction récente du bâtiment, cette humidité étant due à l'évaporation d'eau contenue dans les matériaux de construction fraîchement mis en œuvre ; selon le courrier précité, ce problème avait été résolu à partir de l'été 2007. Le tribunal a nié l'existence d'un problème structurel de l'immeuble qui serait à l'origine de l'humidité notamment de la buanderie qui avait subi un traitement à cet égard.

cc) Pour examiner si le mode de vie des recourants avait pu jouer un rôle dans l'apparition des taches d'humidité, le tribunal s'est référé aux mesures effectuées pendant trois semaines en mars 2009. Selon l'employé de l'entreprise responsable de ces mesures, le taux d'humidité était plus bas lorsque la courbe de température avait plus d'amplitude et ce taux remontait lorsque la courbe de température était plate. Son courriel du 6 mai 2009 contenait en outre la remarque suivante : « Exemple = manque d'aération ».

d) En l'espèce, les motifs pour lesquels les premiers juges ont considéré qu'une expertise ne pouvait pas conduire à un autre résultat sont solidement étayés. Cela étant, ils ont soulevé de nombreuses questions en rapport avec l'origine de l'humidité apparue dans l'appartement des recourants. Les circonstances de la présente cause sont

très particulières, singulièrement en raison de la présence d'un biotope à proximité de l'immeuble, du séchage des murs effectué en 2007, ayant conduit à une réduction de 10 % du décompte chauffage, avant la réapparition ultérieure des problèmes d'humidité. Les mesures effectuées par l'entreprise [...] ne sont pas suffisantes pour pallier l'absence d'expertise, en raison notamment de la brève période (trois semaines en 2009) durant laquelle elles ont été entreprises. Au surplus, ni l'inspection locale ni les mesures effectuées ne permettent d'expliquer l'absence d'humidité dans les salles d'eaux borgnes de l'appartement en question, ou d'exclure que, hormis la buanderie, le seul appartement des recourants soit affecté d'un défaut qui ne serait pas pour autant dû au manque d'aération. Le manque d'aération dans l'appartement des recourants n'est pas suffisamment établi en tant que cause de l'humidité, et les nombreuses causes envisageables méritent d'être examinées dans le cadre d'une expertise qui paraît être adéquate en l'espèce. La question de l'humidité n'étant, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, pas simple pour un spécialiste du droit du bail, la jurisprudence, qui admet que le jugement se réfère aux connaissances particulières ou à l'expérience du tribunal, ne trouve pas application (CREC I 31 décembre 1996/763 cité in Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 14 al. 5 ad art. 11 LTB). En effet, le niveau de connaissance ou d'expérience exigé doit être considéré comme supérieur à la moyenne dans le cas présent. Par conséquent, le souci de ne pas entraver une partie au litige dans ses moyens doit en l'occurrence l'emporter sur celui de ne pas alourdir la procédure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 163 CPC-VD, p. 298), sans que l'on doive toutefois en déduire que le Tribunal des baux devrait systématiquement ordonner une expertise en cas de défaut, ce qui irait à l'encontre du principe de célérité devant prévaloir en la matière (art. 274d CO).

En estimant que l'expertise requise 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, le tribunal a ainsi méconnu l'art. 8 CC.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre le recours, d'annuler le jugement attaqué et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. En effet, bien que la Chambre des recours puisse administrer elle-même des preuves régulièrement offertes mais refusées par la juridiction de première instance, il s'agit là d'une pratique exceptionnelle et le renvoi, qui assure aux parties la garantie de la double instance, est la règle (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 454 CPC-VD et la référence citée). En l'espèce, aucune exception ne justifie de déroger à cette règle.

4. En conclusion, le recours est admis, le jugement annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont fixés à 622 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

Vu le sort du recours, les recourants ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 2'222 fr. (art. 2 TAv [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]), à savoir 622 fr. en remboursement de leur coupon de justice et 1'600 fr. au titre de participation aux honoraires de leur mandataire.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.

- II.** Le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

- III.** Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 622 fr. (six cent vingt-deux francs).

- IV.** L'intimée Caisse de pension A. _____ versera aux recourants A.B. _____ et B.B. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'222 fr. (deux mille deux cent vingt-deux francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 septembre 2011

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

Le greffier :

Du

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

- Me Nicole Wiebach (pour A.B. _____ et B.B. _____)
- M. Jacques Lauber (pour Caisse de pension A. _____)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 32'240 fr. (2'015 fr. x 40 % x 40 mois).

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

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

- Tribunal des baux

Le greffier :