

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 14 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Krieger et Colelough
Greffier : Mme Logoz

Art. 405 al. 1 CPC; 13 LTB; 444 al. 1 ch. 3, 451 ch. 3 CPC-VD; 259a al. 1 let. b, 259d CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R.**_____, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 19 février 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **X.**_____, à Préverenges, défendeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 février 2010, dont le dispositif a été notifié le 23 février 2010 et la motivation le 12 septembre 2011, le Tribunal des baux a prononcé que le demandeur R. _____ doit payer aux défendeurs X. _____, solidairement entre eux, la somme de 35'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 mai 2008, sous déduction de la somme de 15'060 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2008 (I), les oppositions formées par les défendeurs X. _____ aux commandements de payer n° [...] et [...] de l'Office de poursuites de Lausanne-Ouest sont définitivement maintenues (II), la garantie locative constituée par les défendeurs X. _____ auprès de la Banque [...], selon certificat de dépôt de consignation du 27 janvier 1998, est entièrement libérée en faveur de ces derniers (III), le jugement est rendu sans frais ni dépens (IV) et toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD) :

1. Par contrat de bail à loyer conclu le 12 janvier 1998, R. _____ a loué à X. _____ un appartement de 4,5 pièces sis [...], à Renens, pour un loyer mensuel net de 2'200 fr., plus 150 fr. d'acomptes de charges et 160 fr. pour un garage, soit un loyer mensuel total de 2'510 francs. Conclu pour une durée initiale de 4 ans à compter du 1^{er} avril 1998, le contrat stipulait qu'il se renouvellerait aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2. L'appartement loué par les prénommés est situé dans un immeuble construit en terrasses, doté d'entrées donnant à la fois sur [...] (n° 30, 32, 34 et 36, au Nord) et sur la [...] (n° 59, 59 bis, 61 et 63 au Sud). Cet immeuble a connu d'importants problèmes d'humidité qui ont en particulier affecté le logement de X. _____. Selon ces derniers, ces problèmes sont survenus la première fois en 1998, se limitant à la salle de

bains, puis se sont étendus à la chambre à coucher en 2001. Des moisissures sont alors apparues sur les murs, générant une forte odeur d'humidité. Les problèmes de moisissure ont disparu dans le courant de l'année 2001 pour réapparaître durant l'année 2004. Les odeurs de moisi n'ont quant à elles jamais cessé. A partir de 2004, le problème d'humidité s'est aggravé, s'étendant à l'ensemble de l'appartement et laissant apparaître des traces de moisissures sur certains murs ainsi qu'une odeur permanente de moisissure. En 2004, de l'eau a infiltré les murs du salon, entrant en contact avec les prises électriques et menaçant de créer un court-circuit; cet incident s'est reproduit quelques temps plus tard au niveau du plafonnier du corridor. De manière générale, ces nuisances ont perduré jusqu'au départ des locataires, le 31 octobre 2008.

Le témoin [...], fils des défendeurs, a expliqué qu'il avait vécu à l'entrée voisine ([...]) et qu'il se rendait souvent chez eux. Il a confirmé qu'après avoir débuté dans la salle de bains, les problèmes d'humidité avaient gagné presque toutes les pièces de l'appartement de ses parents, générant des désagréments constants tels que des moisissures et des odeurs, avec une intensité variable selon les périodes, mais s'amplifiant avec le temps. Il avait constaté que quasiment tous les murs de l'appartement avaient en définitive subi des infiltrations d'eau, laissant paraître des traces de moisissures ainsi que des cloques sur les sols et les plafonds, et provoquant le décollement des revêtement muraux. Selon ce témoin, plusieurs interventions ont eu lieu au cours de ces années pour tenter de résoudre ces problèmes, mais l'humidité est réapparue après chacune d'elles.

Le témoin [...], ancienne compagne du fils des défendeurs, a occupé l'appartement de l'entrée voisine pendant deux ans et s'est souvent rendue chez les défendeurs, dès 2002 et jusqu'à son déménagement. Elle y a également constaté une odeur de moisissure constante, en particulier dans le corridor, des traces d'humidité sur certains murs, de même que de la moisissure dans certaines pièces, notamment la chambre à coucher et la chambre du fond, près de la salle de bains. Son propre logement a aussi connu des problèmes identiques

dans une mesure moindre mais suffisante à rendre la chambre de son enfant inutilisable. Pour sa part, elle n'aurait pas pu vivre dans l'appartement.

Le témoin [...], fille des défendeurs, a expliqué qu'elle avait vécu chez ses parents à raison d'un mois environ par année, durant les périodes d'absence de son mari, et que pour le surplus, elle leur avait souvent rendu visite, et ce depuis le début de leur bail. Elle a confirmé que l'appartement de ses parents était imprégné d'une forte odeur d'humidité, comparable à une odeur d'égouts. Cette odeur était apparue dès le début dans la salle de bains, la situation s'étant aggravée par la suite progressivement. Elle n'aurait personnellement pas pu vivre à plein temps dans cet appartement.

Le témoin [...], ancienne voisine des défendeurs, a déclaré qu'elle s'était rendue assez régulièrement dans l'appartement des défendeurs, dès 2002 selon son souvenir. Elle a déclaré qu'elle avait été particulièrement frappée par les odeurs déplaisantes d'humidité qui régnaient dans leur appartement, ainsi que, plus tard, par la présence de nombreuses moisissures. Ces nuisances avaient empiré avec les années. Elle n'aurait personnellement pas pu occuper ce logement.

3. X. _____ ont déclaré s'être dans un premier temps plaints oralement de ces problèmes auprès de leur bailleur. Le témoin [...] a ainsi confirmé que les prénommés avaient bel et bien avisé R. _____ de l'existence de ces défauts dès leur entrée dans le logement et qu'ils n'avaient pas agi d'emblée par écrit car ils faisaient confiance au bailleur. Le témoin [...] a également déclaré que ces derniers faisaient confiance au demandeur, qui se montrait tout à fait conciliant et rassurant au téléphone et intervenait effectivement. Enfin, le témoin [...] a elle aussi expliqué que les défendeurs s'étaient plaints oralement auprès du demandeur dès le départ et que ce dernier avait assuré qu'il réglerait le problème.

4. De fait, le demandeur est effectivement intervenu dans ce logement en 2001 en faisant poser des déshumidificateurs, afin de

remédier à un problème d'humidité généré, selon ce dernier, par un dégât d'eau dans la salle de bains des défendeurs.

En 2004, il a fait intervenir un électricien dans le logement des défendeurs à la suite d'un problème d'infiltration d'eau dans les prises électriques du salon.

5. Le témoin [...], locataire d'un appartement d'une entrée voisine ([...]) dès 2000 ou 2001, et durant un an à un an et demi, a affirmé avoir connu des problèmes d'humidité dans son propre logement trois mois après avoir emménagé. Des cloques étaient apparues sur les murs et les parquets, envahis par les champignons, avaient commencé à se soulever. Il avait constaté les mêmes problèmes dans plusieurs appartements du bloc. Après avoir minimisé le problème ou encore affirmé qu'il s'agissait d'un simple dégât d'eau, le demandeur s'était finalement décidé à contacter une entreprise pour effectuer des carottages dans le sol de son appartement et poser des déshumidificateurs. Ce témoin avait eu l'impression que ces problèmes n'en finissaient pas. Il avait finalement consigné son loyer et saisi la justice, qui lui avait donné gain de cause. Il avait eu l'occasion de parler de ce problème avec un employé de la commune qui avait laissé entendre qu'il s'agissait d'un problème récurrent de physique du bâtiment. Il a confirmé que les défendeurs avaient également rencontré des problèmes comme, selon lui, tout le monde dans l'immeuble.

Le témoin [...], locataire d'un appartement sis deux entrées au-dessous de celle des défendeurs ([...]) entre 2004 et 2008, a déclaré que l'intérieur de son logement avait lui aussi souffert de problèmes d'humidité. Il avait retrouvé de la moisissure dans l'une de ses chambres derrière le lit et avait également eu des infiltrations d'eau à deux ou trois reprises dans le hall d'entrée.

Le témoin [...] a succédé aux défendeurs dans le logement litigieux. Il a affirmé n'avoir constaté aucun problème d'humidité dans le logement en question. Des travaux y ont toutefois été exécutés entre le

départ des défendeurs et son emménagement. Il avait visité le logement quatre ou cinq mois auparavant et avait pu constater à cette occasion des problèmes d'humidité et la présence de moisissures.

6. Le témoin [...], architecte mandaté par le demandeur, a expliqué qu'il avait conseillé le demandeur et supervisé certains travaux qui avaient été entrepris dans l'immeuble litigieux. Il a déclaré que le bâtiment, dont la construction datait d'une quinzaine d'années environ, subissait des problèmes d'infiltration d'eau qui étaient, selon lui, probablement liés au passage d'un ancien ruisseau sous l'immeuble ou, plus vraisemblablement encore, à la structure en terrasses de l'immeuble. Il a expliqué qu'aucune cause précise n'avait encore pu être déterminée à ce jour et que les problèmes d'humidité qui régnaient à l'intérieur de l'immeuble provenaient de l'extérieur, à l'exception du dégât d'eau mentionné supra sous ch. 4, qui serait survenu dans la salle de bains des défendeurs.

[...], architecte et chargé de cours, a établi le 27 juillet 2007 un rapport de constat à la suite de la visite d'un appartement sis [...]. Il ressort de ce constat que divers dégâts liés à l'humidité anormalement élevée ont affecté ce logement. [...] a en particulier constaté des odeurs de moisi, le décollement et le soulèvement du parquet, ainsi que des traces d'humidité et de désagrégation des revêtements muraux. Dans son constat, il relève encore "que des travaux de réfection ont été entrepris pour éliminer un problème de moisissures au plafond mais que ces travaux n'ont jamais été finis (manque de peinture) et surtout que des taches de moisissure réapparaissent à côté de la zone d'intervention". Il note enfin qu'à l'extérieur, sur la façade ouest, des "travaux de réfection de l'étanchéité à la base de la paroi et contre terre n'ont pas été finis (l'isolation thermique périphérique manque sur la zone d'intervention, le crépi n'a pas été refait)".

[...], expert et directeur de chantiers, a établi le 10 septembre 2007 un rapport d'état sur les installations sanitaires de l'appartement sis à la [...] à Renens. Il explique qu'en raison de problèmes d'étanchéité de

l'immeuble litigieux, construit en 1989, ainsi que d'un supposé problème de drainage de terrain, de l'eau a pénétré dans le bâtiment depuis l'extérieur. Il relève que le demandeur a fait procéder à des travaux d'assèchement importants dans le logement en question (carottage des sols et insertion de conduites d'air) mais que les travaux ne semblent toutefois pas avoir donné le résultat escompté, le sol, la chape et la dalle étant encore gorgés d'eau; le taux d'humidité relevé dans cet appartement est ainsi de 100 %. Selon le prénommé, il est certain que des pénétrations d'eau importantes existent ou ont existé, ceci depuis les terrasses.

7. Le 27 octobre 2006, X. _____ ont adressé le courrier suivant à R. _____ :

"Comme vous le savez l'immeuble dans lequel est situé notre logement connaît un grave problème d'humidité dû à de l'eau mal captée et qui remonte dans les murs. Ces défauts entraînent des interventions incessantes d'ouvriers qui ne s'annoncent pas, contrairement aux règles et usages du canton de Vaud en matière de bail.

Il nous semble que ces problèmes ne cesseront jamais et nous en sommes aujourd'hui fatigués.

Lors d'un récent entretien téléphonique vous nous avez fait comprendre que nous pourrions partir puisque cela n'est plus viable. Nous saisissons cette opportunité pour vous demander si vous êtes disposé à nous libérer de nos obligations de contrat de bail en tout temps, dès maintenant et moyennant un préavis de deux mois pour la fin d'un mois.

Il nous semble qu'il s'agit là d'une solution possible à un problème qui demandera des travaux très importants et qui deviennent urgents."

Le 31 octobre 2006, le demandeur a confirmé aux défendeurs son accord quant à la faculté de résilier leur contrat de bail à loyer moyennant un préavis de deux mois pour la fin d'un mois.

8. Dans une lettre datée du 4 janvier 2006 (recte : 2007), le demandeur s'est adressé aux défendeurs en ces termes :

"Nous avons déjà pris note que vous êtes à la recherche d'un nouveau logement.

Concernant la réduction proposée du loyer nous vous informons que vous n'avez fixé aucun délai pour résoudre les problèmes d'humidité (Art. 259g CO) et aucun avis écrit de votre intention de consigner les loyers ne nous est parvenu.

Nous vous rappelons que les locataires ne peuvent réduire le loyer de leur propre chef, mais que vous êtes en droit de consigner auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir, en saisissant l'Autorité de Conciliation compétente et c'est à l'Autorité de fixer le montant de la réduction proportionnelle de loyer.

Les loyers réduits sont considérés comme n'ont (recte : non) payés."

9. Les défendeurs ont déclaré avoir souffert des nuisances résultant des nombreux travaux entrepris à l'intérieur de l'immeuble et de leur appartement, ainsi qu'aux alentours immédiats de ce dernier. S'agissant des désagréments occasionnés par les interventions dans leur appartement, les défendeurs ont notamment évoqué le percement de trous dans le sol destinés à permettre, durant plusieurs mois, l'assèchement de certaines pièces au moyen de déshumidificateurs, de même que l'exécution d'injections dans le mur de leur salon. Parmi les nuisances provenant de l'extérieur, ils rapportent avoir tout particulièrement souffert des bruits engendrés par des travaux réalisés à l'aide de marteau-piqueurs à de multiples reprises durant plusieurs jours aux abords immédiats de leur appartement, ainsi que de la présence continuelle d'ouvriers dont ils n'étaient que rarement informés des interventions. Ils ont expliqué avoir ainsi été privés de leur terrasse durant trois étés d'affilée, de 2006 à 2008, en raison de l'ouverture de celle-ci aux fins d'y réaliser entre autres des travaux d'isolation, de goudronnage et de crépissage, ainsi que la réfection du dallage.

Le témoin [...] a confirmé lors de son audition que le demandeur avait entrepris régulièrement des travaux destinés à remédier aux problèmes d'humidité chez les défendeurs. Ces travaux s'étaient déroulés de manière non planifiée et sans véritable suivi, selon une mauvaise organisation, et avaient engendré du bruit et le va-et-vient de nombreux intervenants sur la terrasse et dans les logements des défendeurs.

Le témoin [...] a confirmé le déroulement selon elle quasi constant de travaux chez les défendeurs.

Le témoin [...] a également exposé que les défendeurs avaient souffert des allées et venues constantes d'ouvriers dès 2002.

Selon le témoin [...], la terrasse des défendeurs a été en chantier durant deux ou trois ou belles saisons.

Le témoin [...] a lui aussi fait état de travaux constants chez les défendeurs (ouvertures de la terrasse, présence de machines, omniprésence d'ouvriers sur la terrasse et interventions non annoncées).

10. La Commune de Renens est également intervenue à de multiples reprises dans le cadre des problèmes d'humidité affectant l'immeuble.

Dans une correspondance du 27 octobre 2006, dont copie était adressée au demandeur, le Centre technique communal du Service de l'urbanisme et des bâtiments a écrit notamment ce qui suit aux défendeurs :

"Suite à une visite sur place le 5 octobre 2006 de Monsieur Jomini, représentant de la Commission de salubrité, il a été constaté dans votre logement un important problème d'humidité situé dans les murs du salon.

Afin d'éviter toute dégradation supplémentaire et vu l'important taux d'humidité mesuré dans la pièce, il y aurait lieu d'entreprendre rapidement le nécessaire."

Le 11 mai 2007, le Centre technique s'est adressé au demandeur en ces termes :

"Suite à plusieurs visites dans l'appartement occupé par M. [...] [[...]], nous avons constaté une aggravation considérable du problème d'humidité dans votre bâtiment, malgré notre courrier du 27 octobre 2006, resté sans réponse.

(...)"

Dans une correspondance du 3 juillet 2007, le Centre technique a écrit au demandeur ce qui suit :

"Suite à plusieurs visites dans les appartements et malgré notre courrier du 27 octobre 2006, resté sans réponse ainsi qu'à notre lettre recommandée du 11 mai 2007 non retirée, nous avons constaté une aggravation considérable du problème d'humidité dans votre bâtiment.

Ces problèmes d'humidité, récurant (recte : récurrents) depuis bientôt dix ans, ne sont pas tolérables pour un immeuble d'habitation.

Dès lors, nous vous demandons d'entreprendre le nécessaire afin que ces problèmes soient réglés de manière définitive pour l'ensemble du bâtiment. (...)

En outre, nous vous informons que, conformément à l'article 93 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), si le propriétaire ne prend aucune mesure pour remédier à l'insalubrité d'un bâtiment, la Municipalité est compétente pour ordonner l'évacuation des logements et retirer le permis d'habiter."

Le 9 août (recte : septembre) 2007, la Municipalité de Renens a écrit à son tour au demandeur pour lui faire part des constats de la Commission de salubrité lors de sa visite le 2 août 2007 de six logements de l'immeuble litigieux. Elle relevait notamment que, dans l'appartement des défendeurs, trois pièces ainsi que le corridor présentaient un taux d'humidité de plus de 50 % et jusqu'à 100 % et que les peintures se dégradait. Elle retirait le permis d'habiter relatif à l'appartement sis [...] (appartement de [...]), ce dernier ne présentant plus qu'une seule pièce salubre et habitable et menaçait d'en faire de même pour un autre logement de l'immeuble, sis [...], si aucune baisse significative du taux d'humidité n'était constatée lors d'un contrôle subséquent, fixé au 3 octobre suivant. Elle concluait notamment sur la nécessité, compte tenu des problèmes récurrents d'humidité, d'entreprendre des travaux dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées.

Dans sa séance du 19 octobre 2007, à la suite d'une nouvelle visite de l'immeuble par la Commission de salubrité le 3 octobre 2007, la Municipalité de Renens a notamment constaté que les problèmes

d'humidité dans plusieurs logements de l'immeuble, récurrents depuis bientôt dix ans, n'étaient toujours pas résolus. Elle relevait que le taux d'humidité dans l'appartement des défendeurs présentait une amélioration sensible et ne nécessitait pas de mesures à prendre de sa part. En revanche, elle constatait que la majorité des murs contrôlés dans l'appartement [...] présentaient toujours un taux d'humidité de 100 %, malgré les travaux réalisés, et décidait de retirer également le permis d'habiter pour ce logement.

Cette décision a été notifiée au demandeur par courrier du 1^{er} novembre 2007.

11. Par courrier du 10 mars 2008, les défendeurs ont résilié leur bail pour le 31 octobre 2008. Ils relevaient que leur logement subissait depuis des années des désagréments dus à des nombreux travaux sans fin et qu'ils se voyaient malheureusement contraints de changer d'appartement.

12. Par lettre du 30 avril 2008 adressée au demandeur, les défendeurs, évoquant les nuisances qu'ils avaient endurées depuis l'entrée en vigueur de leur bail, ont réclamé à titre de compensation pécuniaire le paiement de la somme de 41'580 fr., somme à l'égard de laquelle ils entendaient compenser leur dette de loyer courant jusqu'au 31 octobre 2008 pour un montant de 15'060 fr. (6 x 2'150 fr.), charges comprises, de sorte qu'ils lui réclamaient finalement le paiement d'un montant résiduel de 26'520 francs.

13. A la réquisition de R._____, l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest a notifié le 2 octobre 2008 à X._____ le commandement de payer n° [...] requérant le paiement de la somme de 12'550 fr. pour les loyers des mois de mai à septembre 2008, plus les frais par 263 fr. 25. Ce même jour, l'Office des poursuites a notifié à X._____ le commandement de payer n° [...] requérant également le paiement de la créance de loyer de 12'550 fr., plus les frais par 263 fr. 25, pour les mois de mai à septembre 2008.

X._____ ont formé opposition totale auxdits commandements de payer

14. Par requête du 1^{er} juillet 2009 adressée au Tribunal des baux, R._____ a pris contre X._____ les conclusions suivantes :

"I. Les défendeurs X._____ sont les débiteurs du demandeur R._____ et lui doivent prompt paiement de la somme de CHF 15'060 (quinze mille soixante francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2008.

II. La banque [...] doit débloquer le montant de CHF 4'700.- et le verser à R._____, en déduction du montant dû sous point I.

III. L'opposition faite par X._____ aux commandements de payer n° [...] et [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest est définitivement levée et libre cours est laissé aux dites poursuites."

15. Dans leur réponse du 17 juillet 2009, les défendeurs ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes :

"I. Les conclusions du demandeur R._____ sont rejetées.

Reconventionnellement

Ila. Le loyer net de l'appartement de 4,5 pièces loué par X._____ dans l'immeuble sis [...] à [...] est réduit de 15 % du 1^{er} avril 1998 au 31 octobre 2008, de sorte qu'il s'élève à Fr. 1'870.-- (mille huit cent septante francs) par mois durant cette période.

Ilb. R._____ est le débiteur de X._____, solidairement entre eux, de la somme de Fr. 26'850.-- (vingt six mille huit cent cinquante francs), avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2008, et leur en doit immédiat paiement.

III. L'opposition formée par X. _____ au commandement de payer qui lui a été notifié le 2 octobre 2008 par l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest dans le cadre de la poursuite n° [...] est définitivement maintenue.

IV. L'opposition formée par X. _____ au commandement de payer qui lui a été notifié le 2 octobre 2008 par l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest dans le cadre de la poursuite n° [...] est définitivement maintenue.

V. La garantie locative constituée par les époux X. _____ auprès de la Banque [...], selon "certificat de dépôt de consignation" délivré le 27 janvier 1998 par cet établissement bancaire, est entièrement libérée en leur faveur."

16. A l'audience du Tribunal des baux du 27 janvier 2010, X. _____ ont modifié leur conclusion IIa en ce sens que le pourcentage de réduction sollicitée est fixé à 15 % du 1^{er} avril 1998 au 31 mars 2004 et à 40 % du 1^{er} avril 2004 au 31 octobre 2008, ainsi que leur conclusion IIb en ce sens que le montant réclamé par les défendeurs s'élève à 82'328 francs. R. _____ a conclu, avec dépens, au rejet de ces conclusions.

En droit, les premiers juges ont considéré que les problèmes d'humidité ayant affecté l'appartement litigieux étaient suffisamment établis et constituaient bel et bien un défaut de la chose louée. Ils ont estimé, au vu des témoignages et des pièces produites, notamment par la Commune de Renens, que le demandeur ne pouvait prétendre de bonne foi qu'il ignorait, après ses premières interventions dans l'appartement litigieux en 2001, l'existence des problèmes d'humidité. Partant, ils ont retenu que les défendeurs avaient satisfait à leur incombance d'avis des défauts dès cette date et que le demandeur ne pouvait valablement exciper du fait que la réparation du défaut avait été entravée par les défendeurs. Les premiers juges ont ainsi accordé aux demandeurs un montant global de 35'000 fr. à titre de réduction de loyer pour la période

de 2001 à fin octobre 2008. Enfin, ils ont écarté l'exception de prescription soulevée par le demandeur, considérant qu'elle avait été invoquée pour la première fois durant sa plaidoirie, soit après la clôture de l'instruction, de sorte que cette déclaration était manifestement tardive.

B. Par acte du 15 septembre 2011, R._____ a recouru contre ce jugement en concluant principalement à sa réforme en ce sens que les défendeurs X._____ sont reconnus ses débiteurs et lui doivent immédiat paiement de 15'060 fr. , avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2010 (I), la Banque [...] doit débloquer le montant de 4'700 fr., accru des intérêts accumulés et le lui verser en déduction du montant dû sous point I (II), l'opposition faite par X._____ aux commandements de payer n° [...] et [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest est définitivement levée et libre cours est laissé aux dites poursuites (III) et toute autre ou plus ample conclusion est écartée (IV). Subsidiairement, R._____ a conclu à l'annulation.

Dans un mémoire ampliatif daté du 19 octobre 2011, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC, RS 271), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). La date d'envoi par le tribunal est déterminante, à l'exclusion de la date de réception par l'une ou l'autre des parties (ATF 137 III 130, JT 2011 II 226). La remise d'un dispositif écrit vaut communication; celle-ci n'est pas reportée à la remise d'une expédition motivée (ATF 137 III 127, JT 2011 II 228).

En l'espèce, le dispositif du jugement attaqué a été expédié le 23 février 2010 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al. 2 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1] et 166 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02])

2. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art 13 LTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En vertu de l'art. 461 CPC-VD, l'acte de recours doit contenir les conclusions du recourant (al. 1 let. b) et indiquer s'il tend à la nullité ou à la réforme (al. 2). Les exigences de cette disposition ne constituent pas une simple règle d'ordre, mais des conditions de recevabilité du recours; des conclusions doivent figurer dans l'acte de recours à peine d'irrecevabilité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 461 CPC-VD). A défaut de conclusions précises, le recours est recevable lorsqu'il permet de déterminer avec certitude l'intention du recourant (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 461 CPC-VD).

En l'espèce, les conclusions prises par le recourant tendent principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement attaqué.

Déposé en temps utile (art. 458 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt, le recours est formellement recevable.

3. Lorsque le recours conclut à la nullité, le mémoire du recourant doit énoncer séparément les moyens invoqués (art. 465 al. 3 CPC-VD). L'énonciation séparée de tels moyens est une condition de recevabilité du recours en nullité de telle sorte qu'il y a lieu d'écartier

préliminairement celui-ci lorsqu'il n'énonce que des moyens de réforme (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit, n. 2 ad art. 465 CPC-VD et n. 2 et 4 ad art. 470 CPC-VD).

En l'espèce, le recourant invoque en nullité une violation des règles essentielles de la procédure, caractérisée par une appréciation arbitraire des preuves, qui constitue un moyen de nullité au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD (JT 2001 III 128). Toutefois, ce moyen est subsidiaire au recours en réforme et ne peut être invoqué que si l'informalité ne peut être réparée dans le cadre d'un tel recours (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC-VD; Girardet, Le recours en nullité en procédure civile vaudoise, thèse Lausanne 1986, pp. 189 ss).

L'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC-VD) et revoir librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD), les vices invoqués peuvent être réparés le cas échéant dans le cadre du recours en réforme et sont irrecevables en nullité, voie de droit subsidiaire (JT 2003 III 3; JT 2001 III 128 précité).

Partant, le recours en nullité est irrecevable.

4. a) En réforme, les parties ne peuvent prendre des conclusions nouvelles ou plus amples ni soulever des exceptions nouvelles (art. 452 al. 1 CPC-VD). 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 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle 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 conclusions en réforme du recourant ne sont ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance, de sortes qu'elles sont recevables à la forme.

b) La recourante constate que l'argumentation du Tribunal des baux est essentiellement fondée sur les témoignages recueillis lors de l'audience de jugement du 27 janvier 2010. A cet égard, elle relève que le tribunal n'a toutefois délibéré que 23 jours plus tard et fait valoir que ce délai est énorme s'agissant de témoignages qui n'ont pas été ténorisés, ce d'autant que le jugement motivé n'a été rédigé qu'une année et demie plus tard.

Ce moyen est infondé. Les premiers juges étaient en mesure de délibérer ultérieurement sans oublier la teneur des témoignages, le délai ayant couru entre l'audience de jugement et la délibération du tribunal ne s'avérant pas anormalement long. Au surplus, le Tribunal des baux a rendu son jugement au terme d'une instruction approfondie, compte tenu des témoignages recueillis mais aussi des pièces versées au dossier (photographies, rapport de constat, rapport d'état sur les installations sanitaires, courriers du Centre technique du Service de l'urbanisme et des bâtiments de la Commune de Renens et de la Municipalité de Renens) pour arriver à une appréciation globale de la situation. Ce faisant, les premiers juges ont apprécié librement les preuves selon leur intime conviction (art. 5 al. 3 CPC-VD; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3^{ème} éd., Zurich 1979, p. 324 et pp. 340-341; Hohl, Procédure civile, t. I, Berne 2001, n. 1105 ss, p. 213).

Partant, le recours doit être rejeté sur ce point.

5. a) Le recourant invoque une fausse application de l'art. 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il allègue que le jugement attaqué, qui statue sur une réduction de loyer sollicitée dans leurs conclusions par les intimés, retient (jugement, p. 5) que ce n'est que

par un courrier du 27 octobre 2006 (pièce 102) que les intimés ont invoqué vis-à-vis de lui les défauts de l'appartement loué. Il relève que, dans ce courrier, les intimés ne sollicitent pas une réduction de loyer, mais ne font que demander s'ils peuvent quitter l'appartement moyennant un préavis de deux mois. Il se réfère en outre à un courrier qu'il croit avoir adressé aux intimés au début de l'année 2006 (pièce 101) en les prévenant du fait qu'il était informé qu'ils recherchaient un nouveau logement, qu'ils n'avaient pas consigné les loyers et qu'ils n'étaient pas en mesure de solliciter une réduction s'ils n'appliquaient pas les dispositions du Code des obligations. Ce courrier est en effet daté par erreur du 4 janvier 2006, alors qu'il a été rédigé le 4 janvier 2007, tel que cela résulte d'une part de la référence en tête dudit courrier et d'autre part de la confrontation de cette pièce 101 avec la pièce 124 (récit chronologique rédigé par les intimés).

Quoi qu'il en soit, le recourant considère que les premiers juges n'ont pas tenu compte des pièces au dossier, en particulier du courrier susmentionné des intimés, du 27 octobre 2006, et qu'ils ne se sont pas prononcés sur la renonciation expresse des intimés à requérir une réduction de loyer par courrier clair et net. Le recourant soutient que les premiers juges ont considéré à tort, en se basant exclusivement sur les témoignages flous d'autres locataires et plus particulièrement des proches des intimés, que les conditions d'une réduction de loyer étaient réalisées et qu'il s'agit par conséquent d'une fausse application de l'art. 259d CO. Il leur reproche d'avoir retenu à tort qu'il était au courant des défauts, alors que les intimés ne s'en étaient jamais plaints. De plus, il fait valoir qu'il n'a jamais été mis en demeure de réaliser des travaux, la seule chose que les intimés aient demandé ayant été de pouvoir jouir d'une résiliation anticipée du bail, qui leur a été accordée.

Le recourant reproche par ailleurs aux premiers juges d'avoir retenu (jugement, p. 16) qu'il avait parfaitement connaissance des défauts invoqués, ce qui justifie une réduction de loyer depuis l'année 2001, ceci sur de vagues affirmations de témoins, tout en retenant, selon lui de manière contradictoire, qu'il avait fait un certain nombre de travaux. Il

reproche aux premiers juges d'arriver à la conclusion que ces travaux n'ont abouti à aucun résultat, alors que les intimés n'ont émis aucune plainte. Le recourant estime que le jugement attaqué établit une vision parfaitement unilatérale de la situation, en se fondant sur des témoignages de proches et sans tenir compte de l'absence de réclamation et de courrier des intimés.

Enfin, le recourant fait valoir qu'il ne ressort pas des faits rapportés dans le jugement (p. 3) que l'exception de prescription à l'égard des prétentions de loyers antérieurs à 2004 n'aurait pas été soulevée avant la clôture de l'instruction.

b) Selon les art. 259a et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Alors que les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO), les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1; Lachat, *Le bail à loyer*, 4ème éd., p. 225). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 347 c. 3.2; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1; Lachat, *op. cit.*, p. 219). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut avoir sa source

non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers.

L'art. 259d CO, qui prévoit que le droit à une réduction de loyer court à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut, doit être compris en ce sens que la déclaration par laquelle le locataire exige du bailleur une réduction de loyer déploie des effets rétroactifs, soit au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci (ATF 130 III 504 c. 3; Lachat, Commentaire romand du Code des obligations, n. 3 ad art. 259d CO, p. 1352; Burkhalter, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire, nn. 7 à 8b ad art. 259d CO, p. 241). Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut, en consignand, au besoin, les loyers à échoir conformément à l'art. 259g CO (ATF 130 III 504 c. 3). Ainsi, ce qui importe, c'est que le bailleur ait connaissance du défaut, peu importe de quelle manière et par quel biais; il n'est donc pas nécessaire que la communication soit le fait du locataire lui-même. Le bailleur peut ainsi prendre connaissance du défaut en le constatant lui-même ou en étant informé par les auxiliaires, voire par des tiers (maîtres d'état, autorités). Toutefois, le locataire doit prouver cette connaissance en cas de contestation du bailleur quant au principe, à l'ampleur ou à la durée de la réduction de loyer (Aubert, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, nn. 11 et 12 et 63 ad art. 259d CO).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul

proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3).

c) En l'espèce, le jugement attaqué retient l'envoi, par les intimés, du courrier susmentionné du 27 octobre 2006 et reprend in extenso le contenu de ce courrier (jugement, pp. 5 et 6). Ce courrier évoque les défauts, soit "un grave problèmes d'humidité" récurrent. Les premiers juges retiennent également que les plaintes des intimés au sujet de ces problèmes sont objectivées, soit prouvées, par les témoins entendus. Le jugement évoque largement le contenu des déclarations des témoins (jugement, pp. 7 à 10). Contrairement à ce que prétend le recourant, il ne s'agit pas de "témoignages flous" de proches des intimés. Le jugement fait mention de huit témoins, dont cinq ne sont pas des proches, qui tous attestent des importants problèmes d'humidité rencontrés depuis 1998, puis disparus entre 2001 et 2004, puis réapparus. Il découle également de ces témoignages que des interventions ont eu lieu - ce qui présuppose évidemment que le bailleur et recourant en a eu connaissance - notamment que l'architecte du recourant a conseillé ce dernier et a supervisé des travaux entrepris en relation avec ces problèmes. Les premiers juges se fondent également sur des pièces, en particulier des photos, ainsi qu'un constat d'architecte du 27 juillet 2007 établissant l'existence des dégâts, et un rapport d'expert du 10 septembre 2007 allant dans le même sens. Le jugement attaqué décrit aussi toute la procédure administrative menée par la commune de Renens (jugement, pp. 11 à 13). C'est donc à raison que les premiers juges, sur la base de l'ensemble de ces éléments, ont retenu comme suffisamment établie la réalité des problèmes d'humidité allégués par les intimés, qu'ils ont considéré que ces problèmes constituaient bien un défaut de la chose louée et que ces défauts étaient imputables au recourant. Les premiers juges ont également examiné de façon complète les conditions de l'avis des défauts (jugement, pp. 15 à 17); ils aboutissent à la conclusion convaincante, qu'au vu de l'ensemble des éléments, le recourant ne

saurait de bonne foi soutenir qu'il ignorait, en particulier après ses premières interventions dans le logement litigieux en 2001, puis aussi après l'intervention municipale et les plaintes subséquentes de 2006, l'existence des problèmes d'humidité.

Enfin, s'agissant du moyen tiré de la prescription, on retiendra qu'il a été invoqué tardivement, pour les raisons indiquées dans le jugement (p. 23), qui peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). A la lecture du procès-verbal de l'audience, il ne ressort pas que la prescription ait été soulevée avant la fin de l'instruction, aucun élément du dossier ne contredisant la constatation des premiers juges selon lesquels ce moyen n'aurait été soulevé qu'en plaidoirie.

Au vu de ce qui précède, le moyen tiré de la violation de l'art. 259d CO est mal fondé et doit être rejeté.

6. En définitive, le recours se révèle manifestement mal fondé et doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, le jugement étant confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 500 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

Les intimés n'ayant pas été interpellés, il ne sera pas alloué 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 du recourant R._____ sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 novembre 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 Yves Hofstetter (pour R._____),
- Me Guillaume Perrot (pour X._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 19'940 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

Le greffier :