

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 mars 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Oulevey et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Robyr

* * * * *

Art. 8 CC ; 308 al. 1 let. a, 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 16 août 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.Q.**_____ et **B.Q.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 16 août 2021, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 16 décembre 2021, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par le demandeur C._____ au pied de sa demande du 30 octobre 2020 en tant qu'elles portent sur la remise en état et la réduction de loyer de la chose louée (I), a dit que les loyers consignés par le demandeur sur le compte de consignation de loyers n° [...] étaient intégralement déconsignés, en capital et intérêts, en faveur des défendeurs A.Q._____ et B.Q._____ (II), a dit que le loyer mensuel initial, tout compris, dû par le demandeur aux défendeurs pour l'appartement qu'il loue dans l'immeuble sis [...], ainsi que pour la place de parc extérieure, était fixé à 1'000 fr. (III), a dit que le demandeur devait, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire, enlever sur la terrasse contiguë à l'entrée de son logement tout objet lui appartenant, notamment la malle en osier couverte d'une bâche militaire, retirer l'échelle à chat fixée sur la paroi Nord de l'immeuble et enlever tout bien lui appartenant dans le galetas (IV), a arrêté les frais judiciaires à 300 fr. et les a mis à la charge du demandeur (V), a dit que celui-ci devait verser la somme de 1'000 fr. aux défendeurs à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont été appelés à examiner si la chose louée était affectée d'un défaut d'étanchéité des fenêtres. Ils ont relevé que le demandeur avait refusé de manière injustifiée de laisser entrer la fille des défendeurs dans l'appartement en question, empêchant ainsi l'inspection locale et la constatation des défauts invoqués. Il avait ainsi échoué à prouver l'existence d'un défaut en lien avec les fenêtres de son appartement. Il n'avait pas non plus démontré qu'il y avait un degré d'usure qui s'apparentait à un défaut d'entretien. Les premiers juges ont donc considéré qu'ils ne pouvaient entrer en matière sur la demande de remise en état et de réduction du loyer formulée par le demandeur et que les loyers consignés devaient être libérés en faveur des défendeurs.

Les premiers juges ont ensuite statué sur la conclusion en nullité du loyer initial émise par le demandeur. Ils ont constaté que les défendeurs n'avaient ni allégué ni démontré avoir remis la formule officielle de notification de loyer, de sorte que le contrat de bail était partiellement nul et que le loyer devait être fixé judiciairement. Ils ont constaté que l'immeuble avait été acquis depuis bien plus de 30 ans, de sorte qu'il était ancien. Les défendeurs n'avaient toutefois produit aucun objet de comparaison permettant de déterminer le loyer sur la base des loyers non abusifs pratiqués dans le quartier. L'ancienne locataire payait un loyer de 950 fr. charges comprises, mais sans place de parc. Le loyer moyen d'un appartement de 3 pièces se situait en 2019 à 1'362 francs. A défaut d'inspection locale, le tribunal ignorait tout de la taille de l'appartement, de sa disposition, de son entretien et de son agencement. Il avait en revanche constaté sa situation extérieure. Compte tenu de ces éléments, il a estimé que le loyer initial pouvait être fixé à 950 fr., plus un montant de 50 fr. pour la place de parc, soit un montant total de 1'000 francs. En revanche, les premiers juges n'ont pu établir de volonté commune des parties quant à savoir si le loyer fixé s'entendait avec ou sans charges. Ils ont interprété le contrat en ce sens que le demandeur pouvait et devait comprendre que le bail prévoyait un loyer tout compris, sans paiement de charges supplémentaires. Ils ont donc arrêté le loyer à 1'000 fr. tout compris.

Quant aux conclusions reconventionnelles des défendeurs tendant à ce que le demandeur libère toutes les surfaces ne faisant pas l'objet du contrat de bail, le tribunal les a admises, considérant que le demandeur occupait des espaces qui ne faisaient pas partie du contrat et dont il n'était pas établi qu'il avait été autorisé à les utiliser.

B. Par acte du 7 janvier 2022, mis à la poste le 11 janvier 2022, C._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant à l'admission des conclusions de sa demande du 30 octobre 2020, à ce que les loyers consignés soient déconsignés à 80% en faveur de A.Q._____ et B.Q._____ (ci-après : les intimés) dès que les travaux

de remplacement des fenêtres auraient été intégralement effectués par une entreprise professionnelle, à ce que le loyer mensuel initial dû pour l'appartement et la place de parc extérieure soit fixé à 800 fr. du 1^{er} avril 2020 jusqu'à la fin des travaux visant à éliminer les défauts de la chose louée, puis à 1'000 francs. L'appelant a également conclu à ce qu'il puisse, dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire, réutiliser la place prévue sous l'escalier menant du parking à la terrasse « *comme initialement prévue (sic) comme "local ouvert à vélos" pour les locataires* », réinstaller l'échelle à chat ou poser deux chatières sur les portes d'entrée du bâtiment et de l'appartement, aux frais des bailleurs, utiliser une partie du galetas et accéder à la terrasse et à une partie du jardin. Enfin, il a conclu à ce que les frais judiciaires soient « *contrebalancés par les frais d'expertise du rapport établi (sic) par la menuiserie [...]* » et à ce qu'il ne doive pas 1'000 fr. à titre de dépens. L'appelant a produit un exemplaire du jugement attaqué, annoté manuellement, ainsi qu'une « *expertise* » établie le 21 septembre 2021 par la menuiserie X. _____SA.

Requis d'acquitter une avance de frais de 755 fr., l'appelant a retourné la facture en faisant valoir qu'il avait été exonéré d'avance de frais pour raisons financières dans une autre affaire également pendante devant l'autorité de céans, étant au bénéfice du revenu d'insertion.

Par avis du 27 janvier 2022, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a informé l'appelant que sa correspondance était considérée comme valant implicitement requête d'assistance judiciaire et qu'il était en l'état dispensé de fournir l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Les intimés sont propriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle n°111.____ de la Commune de [...], sur laquelle est érigé le chalet

[...]. Celui-ci compte quatre appartements dont l'un est occupé par les intimes de manière régulière plusieurs mois par an.

2. Un contrat de bail à loyer a été établi le 20 février 2020 entre l'appelant, en qualité de locataire, et l'intimée, en qualité de bailleresse. Sous le nom du bailleur figure la signature « A.Q. _____ ». Le formulaire préimprimé de bail à loyer est rempli de manière manuscrite. Les écritures et les outils de transcription (feutre, stylos utilisés par les parties) sont différents selon les parties. Il ressort des exemplaires fournis par les deux parties ce qui suit : le contrat de bail à loyer porte sur un appartement de trois pièces dans le chalet précité ; il est prévu pour une durée initiale du 1^{er} avril 2020 au 1^{er} avril 2021, renouvelable d'année en année aux mêmes conditions sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné au moins trois mois à l'avance ; le loyer net « *sans charge* » (ajouté manuellement) est de 1'000 fr. par mois ; sous chiffre « 3.5 *Garage, parking* » est ajoutée la mention « *1 place* », sans adjonction de prix, de sorte que le loyer total reste de 1'000 francs. Le chiffre 5 du bail intitulé « *frais accessoires* » prévoit que « *le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, à savoir taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe relative aux déchets et à l'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous* » et que « *les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude* ». Un « *oui* » manuscrit a été ajouté sous cette rubrique.

Sur l'exemplaire produit par l'appelant, la mention précitée « *oui* » est biffée et remplacée par la note manuscrite suivante : « *Non, suite réponse commune (03.2020) de [...], M. [...], trésorier* ». La version de l'appelant comprend également sous la rubrique « *Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit ou à bien plaire* » la mention manuscrite « *1 place de parc extérieure et garage à vélo* ». Entendu à l'audience du 16 août 2021, l'appelant a déclaré qu'il avait rajouté de manière manuscrite certains éléments sur le bail directement après sa signature à la suite de discussions téléphoniques avec sa bailleresse. Il a

précisé que, lorsque le loyer avait été discuté, le montant de 1'000 fr. comprenait le logement et la place de parc.

Il ressort du bail de [...], précédente locataire, qu'elle payait un loyer net de 950 fr., sans charge. Aucune location de place de parc n'était stipulée dans ce bail.

L'état des lieux manuscrit établi le 20 mars 2020, signé par C.Q._____ et par l'appelant, mentionne notamment ce qui suit : « *refaire mastic des fenêtres dès que la saison le permette (sic)* ».

3. Depuis l'année 2020, en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19, les intimés sont demeurés en [...], pays dans lequel ils résident habituellement, et leur appartement situé dans le chalet a été régulièrement habité par leur fille C.Q._____ et son compagnon H._____.

4. Rapidement après son entrée dans les locaux, l'appelant a soulevé différentes prétentions et émis de nombreuses réclamations notamment en lien avec des nuisances qui auraient été causées par C.Q._____ et H._____. Par courriel du 11 mai 2020 à l'intimée, il s'est notamment plaint d'avoir à nouveau subi des nuisances la semaine et le dimanche précédents. Dans le courant du mois de mai 2020, il s'est plaint d'un problème rencontré avec le robinet de sa cuisine, lequel gouttait. Ce robinet a été réparé à la mi-juin 2020 par un plombier mandaté par l'intimée.

Par courriel du 15 mai 2020, l'appelant a sollicité de l'intimée une réduction de loyer de 100 fr. par mois pour avril et mai 2020 au regard des nuisances subies, qu'il a listées dans les termes suivants :

- « 1) 2 tapages nocturne vers minuit, les 3 et 14 mai par M. [...], locataire du rez, sous tutrice.
- 2) Crise de toux à très forte voix le 10 mai par C.Q._____ vers minuit et ce en diminution jusqu'à 1h30 du matin.

- 3) Musique d'ambiance trop forte le 6 mai à 3h15 du matin par C.Q._____ pendant env. 30 min et odeur d'herbe à fumer remontant jusqu'à ma fenêtre entre-ouverte.
- 4) 4 enfumages en fin de journée ou début de soirée, courant avril et début mai par le grill positionné sur le balcon juste sous mes fenêtres côté sud.
- 5) Musique d'ambiance trop forte à plusieurs reprises, courant avril et début mai, que ce soit sur le balcon vers midi, sur la terrasse côté nord en fin d'après-midi et le soir jusqu'à tard à l'intérieur, ce qui faisait élever encore plus fort la voix des personnes présentes.
- 6) Echanges verbaux à trop forte voix entre C.Q._____ et son ami et ce à tous moments au point que l'on peut comprendre les conversations. Idem pour les nombreuses conversations téléphoniques professionnelles faites surtout par l'ami de C.Q._____.
- 7) Laisser le chien aboyer à tout moment de la journée à plusieurs reprises pendant plusieurs minutes sans intervention de C.Q._____ ou trop tardivement. (...) ».

L'intimée a répondu par courrier recommandé du 16 mai 2020. Elle a rappelé à l'appelant qu'il avait choisi de louer un appartement dans un chalet familial et que les nuisances évoquées n'en étaient pas. Quant à la demande de réduction de loyer, elle n'est pas entrée en matière.

5. Par courriel du 22 mai 2020, l'intimée a requis de l'appelant qu'il mette des dessous de pots à ses plantes et l'a informé qu'il pouvait profiter des tables et chaises qu'il avait mises au fond du jardin tant que la famille et les amis n'en avaient pas besoin.

L'appelant a répondu ce qui suit par courriel du 29 mai 2020 :

« Concernant les 2 chaises de jardin et la petite table-bistrot m'appartenant que j'ai mis au fond de la pelouse, vous m'aviez dit comme [...] que cet endroit est à disposition des locataires donc je ne vois pas bien ce que vous me demandé (sic).

Pourriez-vous faire balayer régulièrement le coin boîtes à lettres, l'escalier et la terrasse qui sont pleins d'aiguilles de sapins car lorsqu'il pleut, cela colle sous les chaussures et nous les ramenons à l'intérieur de l'entrée et dans l'escalier ?

Concernant la lettre que C.Q._____ a écrite en votre nom de sa propre main, la signature est identique à celle qu'elle a apposée sur le contrat de bail que j'ai signé en sa présence, donc vous me

permettez de douter fortement qu'elle provient de votre avocat (sic) ! (...) ».

6. Par courrier du 1^{er} juin 2020, l'intimée a informé l'appelant que son bail ne serait pas renouvelé, ce que celui-ci a contesté par courriel du 15 juin 2020.

7. Par courriel du 26 juin 2020, l'appelant a signalé à l'intimée un problème d'entrée d'eau sur la double fenêtre d'une des chambres de l'appartement litigieux. Le même jour, l'intimée lui a transmis le numéro de téléphone de K._____, de l'entreprise [...], en vue de fixer un rendez-vous.

Le 2 juillet 2020, l'appelant a informé l'intimée que K._____ était passé, qu'il avait constaté que les fenêtres de la chambre sud-nord et la porte-fenêtre du salon ne pouvaient plus être remastiquées et qu'elles devaient être remplacées. L'appelant a déclaré que sur le document remis et signé par la fille de l'intimée lors de la prise de l'appartement au 1^{er} avril 2020, il était mentionné que les fenêtres devaient être remastiquées pendant la saison estivale. Il a dès lors imparti à l'intimée un délai à fin septembre pour effectuer les travaux nécessaires. Passé ce délai, il a indiqué qu'il ferait consigner les loyers.

Par courriels des 3 et 4 juillet 2020, l'appelant s'est plaint auprès de l'intimée de la musique diffusée par sa fille C.Q._____ et a requis que le volume soit baissé, sans quoi il appellerait la police.

L'intimée a demandé à l'appelant par courriel du 5 juillet 2020 d'arrêter de la menacer et l'a enjoint de retirer, d'ici au 15 juillet 2020, l'échelle à chat installée sur la paroi extérieure du chalet, les meubles entreposés dans le jardin et les pots de fleurs et caisses au sol.

L'appelant a adressé un nouveau courriel à l'intimée le 4 juillet 2020 pour se plaindre de nuisances provoquées par N._____, autre locataire, qui l'aurait réveillé à plusieurs reprises.

Le 21 juillet 2020, l'appelant a informé l'intimée que K._____ était venu réparer les portes de l'armoire, la porte d'entrée et le volet abîmé, remastiquer la porte-fenêtre du salon et deux des trois fenêtres de la chambre sud. En revanche, rien n'avait pu être fait aux fenêtres de la chambre nord contre l'infiltration d'eau survenue récemment. Il a indiqué que selon K._____, les fenêtres devaient être remplacées. L'appelant a donc imparti à l'intimée un délai à fin septembre pour faire effectuer les travaux nécessaires.

Le 28 juillet 2020, [...] a adressé à l'intimée une facture de 663 fr. 45 concernant « *la main d'œuvre pour réparation volet, remise en état armoire, remise en état porte d'entrée, mastic fenêtre et renvoi d'eau fenêtre Nord* ». Par courrier du même jour, il a confirmé à l'intimée que « *les fenêtres de l'appartement du Chalet [...] [étaient] anciennes mais fonctionnelles* ».

Le 3 août 2020, C.Q._____, en qualité de représentante de la bailleuse, a signifié par courrier recommandé à l'appelant la résiliation du bail pour rupture du lien de confiance.

Le même jour, l'appelant s'est plaint par courriel à l'intimée des nuisances occasionnées par N._____ et lui a fixé un délai à fin août pour les faire cesser, sans quoi il consignerait le loyer. Concernant les travaux sur les fenêtres, il a considéré que la société [...] avait été mandatée afin de faire le strict minimum, que le travail ne garantissait pas la suppression des défauts, « *à savoir de la buée et des traces persistantes lors de fortes variations de température ainsi qu'une mauvaise étanchéité* » et que certaines fenêtres et portes-fenêtres devaient être remplacées. Il a rappelé le délai imparti à fin septembre pour faire réaliser les travaux nécessaires, sans quoi il consignerait les loyers.

8. Le 20 août 2020, l'appelant a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête à l'encontre des intimés. Il a

demandé l'annulation de la résiliation de bail et la nullité du loyer initial, la fixation du loyer à 800 fr. par mois et le remboursement des montants payés en trop depuis le 1^{er} avril 2020.

9. Par courrier du 26 août 2020 à l'intimée, K._____ a confirmé « *qu'après avoir effectué des travaux de masticage et d'étanchéités, il n'est pas urgent de changer les fenêtres de cet appartement. Certes, les fenêtres ont un certain âge mais sont encore totalement fonctionnelles.* ». L'intimée a transmis ce courrier à l'appelant le 27 août 2020.

Par courriel du même jour, l'appelant a indiqué aux intimés qu'il demanderait à la préfecture une expertise sur place « *au vu du faux témoignage produit à votre (sic) demande par Monsieur K._____* ».

Le 28 août 2020, l'appelant a notamment transmis à la commission de conciliation un courrier établi le 18 août 2020 par [...], dont il ressort ce qui suit : « *J'atteste par la présente que les fenêtres vu (sic) sur les photos reçu (sic) par mail de Mr. C._____ ont plus de 50 ans et doivent être remplacées* ».

Le même jour, l'appelant a consigné le loyer du mois de septembre 2020 sur le compte n° [...] ouvert à cet effet auprès de la [...].

10. Le 2 septembre 2020, C.Q._____ a adressé à l'appelant un nouveau formulaire de résiliation de bail en précisant qu'il s'agissait d'un complément à la notification du 3 août 2020 et que la résiliation était effective pour le 1^{er} avril 2021.

Par courrier du 4 septembre 2020, l'appelant a été sommé d'enlever, d'ici au 10 septembre 2020, l'échelle pour le chat, les pots de fleurs et le mobilier de jardin se trouvant sur une surface non louée.

11. L'audience de la commission de conciliation s'est tenue le 29 septembre 2020. La conciliation n'ayant pas abouti, l'appelant s'est vu délivrer une autorisation de procéder datée du 5 octobre 2020.

12. Par courrier adressé le 27 octobre 2020 à l'appelant, les intimés ont constaté que le courrier du 4 septembre était resté lettre morte s'agissant des objets entreposés sur la terrasse et les parties communes et lui ont imparti un délai de dix jours pour les libérer de tous les objets lui appartenant.

13. Le 30 octobre 2020, l'appelant a saisi le Tribunal des baux d'une demande contre les intimés. Il a conclu à ce que les bailleurs remédient aux défauts d'ici au 30 juin 2021, à savoir remplacer deux triples fenêtres dans les chambres côtés sud et nord, ainsi qu'une porte-fenêtre dans le salon permettant d'accéder au balcon, à ce qu'une réduction de loyer de 25% lui soit accordée dès le 1^{er} avril 2020 et jusqu'à l'élimination complète des défauts, à ce que les loyers ne soient déconsignés qu'après l'élimination complète des défauts et jusqu'à concurrence de la réduction de loyer accordée, à ce que la nullité du loyer initial soit constatée et que celui-ci soit ramené à 800 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2020, et au rejet des conclusions des bailleurs tendant à la libération de l'accès au jardin, à l'enlèvement de l'échelle à chat, du mobilier de jardin et des pots de fleurs.

Par courrier du 5 novembre 2020, la Présidente du Tribunal des baux a constaté que l'appelant avait pris une conclusion en nullité du loyer initial dans deux demandes différentes et lui a demandé de lui indiquer s'il entendait retirer cette conclusion dans la cause relative au congé ou dans celle concernant les défauts de la chose louée.

L'appelant a répondu, par courrier du 16 novembre 2020, vouloir retirer sa conclusion en nullité du loyer dans la cause en défauts de la chose louée et a demandé de bien vouloir regrouper ces deux causes.

Par décision du 23 novembre 2020, la Présidente a accusé réception du désistement partiel de l'appelant et a déclaré que la cause se poursuivait sur les autres conclusions prises, refusant par ailleurs de joindre les deux causes.

Par déterminations du 15 mars 2021, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. Reconventionnellement, ils ont conclu à ce qu'il soit dit que les locaux loués à l'appelant n'étaient affectés d'aucun défaut, à ce que les loyers consignés soient intégralement déconsignés en leur faveur, à ce qu'il soit ordonné à l'appelant de libérer, dans les cinq jours dès jugement définitif et exécutoire, toutes les surfaces qui ne faisaient pas l'objet du contrat de bail du 1^{er} avril 2020, notamment le jardin, la paroi nord du chalet, la terrasse, le local à vélos, l'espace sous l'escalier extérieur, etc., de tout objet lui appartenant, interdiction lui étant faite, sous les menaces de l'art. 292 CP qui réprime pénalement l'insoumission à une décision d'une autorité, de jouir d'autres espaces que ceux figurant sur le contrat de bail à loyer du 1^{er} avril 2020.

Il ressort du procès-verbal d'audience du 12 avril 2021 que le tribunal a décidé de disjoindre « *la cause relative aux congés de la cause relative à la nullité du loyer initial qui sera traitée lors de l'audience à venir s'agissant du dossier (...) relatif aux défauts de la chose louée sans pour autant que ces deux dernières causes soient formellement jointes en l'état* ».

Le tribunal a tenu audience le 16 août 2021. L'appelant et C.Q._____ ont été interrogés en qualité de parties. Il ressort du procès-verbal de l'audience que l'appelant souhaitait faire entendre le témoin [...] sur les motifs de son départ, l'utilisation du jardin et les frais accessoires, éléments n'ayant toutefois pas été évoqués dans sa requête. Le tribunal a, après une appréciation anticipée des preuves, renoncé à cette audition. Il a également été protocolé à cette occasion que l'appelant souhaitait que le tribunal se penche sur la problématique de la signature du bail à loyer litigieux par C.Q._____, estimant sa signature non valable. Les intimés ont, pour leur part, complété leurs conclusions en ce sens que l'appelant doive également libérer l'espace qu'il occupait dans le galetas. L'appelant a conclu au rejet de cette conclusion.

Lors de l'audience, il était prévu que le tribunal procède à une inspection locale de l'appartement de l'appelant. Une fois toutes les parties sur le point d'entamer cette inspection locale, l'appelant a refusé que C.Q._____ pénètre dans son appartement au vu de leur mauvaise entente. Considérant qu'aucun motif ne permettait de faire droit à la requête de l'appelant, la présidente a décidé de procéder à l'inspection locale en présence de toutes les parties. Face au refus de l'appelant de donner suite à cette décision, il a été renoncé à l'inspection locale de l'appartement. Seul l'extérieur du bâtiment a pu être inspecté. Le tribunal a constaté que, sur la paroi du côté droit de l'entrée de l'appartement de l'appelant, une échelle à chat était fixée au moyen de vis. Celle-ci menait jusqu'à une fenêtre, celle de sa cuisine selon les indications de l'appelant. Du côté droit de l'entrée de l'appartement était entreposée une malle bleue en plastique et du côté gauche se trouvait une malle en osier recouverte d'une bâche militaire. L'appelant a précisé que seule la malle en osier lui appartenait, ce qu'a confirmé C.Q._____.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126).

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il porte sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

2.2

2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 317 CPC et les réf. citées).

L'admissibilité de nova dont l'existence dépend de la volonté des parties (nova de nature potestative) présuppose que ceux-ci ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise au sens de l'art. 229 al. 1 let. b CPC (ATF 146 III 416 consid. 5). Lorsque l'invocation de faits ou la

production de moyens de preuve nouveaux dépend de la seule volonté d'une partie, comme la mise en œuvre d'une expertise privée, il s'agit de pseudo-nova. Or, en ce qui concerne ces pseudo-nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être introduit en première instance (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

2.2.2 En l'espèce, l'appelant a produit à l'appui de son écriture un courrier établi par la X. _____ SA le 21 septembre 2021, indiquant comme objet « *établissement d'une expertise concernant l'état de vos fenêtres de votre appartement sis [...]* ».

Il est indéniable que ce moyen de preuve est postérieur à l'audience de jugement. Il ne ressort toutefois pas des faits de l'arrêt attaqué qu'il serait destiné à apporter la preuve d'autres défauts que ceux déjà invoqués régulièrement en première instance. Ce moyen de preuve, dont la production dépendait de la seule volonté de l'appelant, doit donc être qualifié de pseudo-nova car il est non seulement destiné à prouver des faits antérieurs, mais il aurait également pu et dû être requis/produit antérieurement, soit en temps utile en première instance.

Or, l'appelant n'explique pas pour quelle raison il n'aurait pas pu produire en première instance déjà une expertise privée ou requérir une expertise judiciaire. Dès lors qu'il est toujours possible – et même nécessaire – de requérir en temps utile l'administration d'une expertise en première instance lorsque les faits ne peuvent être prouvés que par ce moyen, une telle réquisition ou la production d'une expertise privée présentée seulement en instance d'appel sera toujours considérée comme tardive. La pièce produite est donc irrecevable, ce qui conduit *de facto* au rejet de l'appel sur les questions concernant les défauts de la chose louée (obligation de réparation, déconsignation des loyers, réduction du loyer jusqu'à la réparation des défauts). En effet, s'agissant de cette problématique, l'appelant se fonde uniquement sur cette pièce pour

demander la réforme du jugement attaqué et n'invoque aucun autre moyen à l'encontre de la motivation des premiers juges.

Au demeurant, même si on admettait la recevabilité de cette expertise privée, l'appel devrait être rejeté sur ces conclusions au vu des considérants qui suivent.

3.

3.1 L'appelant a déclaré contester l'ensemble de la décision rendue par le Tribunal des baux. Il fait valoir qu'une expertise aurait pu être ordonnée. Selon lui, une telle expertise aurait permis de déterminer et de confirmer l'existence des défauts qu'il a allégués, raison pour laquelle il produit en appel une « *expertise complète de l'état des fenêtres, établie par la X. _____ SA* ». Il requiert dès lors le remplacement des fenêtres, la déconsignation des loyers à hauteur de 80% en faveur des intimés et la fixation du loyer initial à 800 fr. jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A_592/2020 du 12 octobre 2021 consid. 3.1). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux ou demeure dans le doute, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_592/2020 précité

consid. 3.1 ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.2).

L'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3 ; ATF 128 III 22 consid. 2d). Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de la répartition du fardeau ne se pose plus (TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1 ; ATF 129 III 271 consid. 2b/aa *in fine*). Seul le moyen tiré d'une appréciation erronée – respectivement, devant le Tribunal fédéral, arbitraire – des preuves est alors recevable (ATF 127 III 519 consid. 2a ; TF 4A_341/2019 du 15 mai 2020 consid. 3.2). Le droit à la preuve découlant de l'art. 8 CC ne permet pas de remettre en question l'appréciation des preuves effectuée par le juge, ni de critiquer son appréciation quant à l'aptitude d'un moyen de preuve à démontrer un fait pertinent (TF 4A_76/2020 du 9 juin 2020 consid. 3.2 ; TF 45A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.3 ; TF 4A_76/2010 du 9 juin 2020 consid. 3.2).

3.2.2 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis, selon son intime conviction (TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1 ; TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (Schweizer, Commentaire romand CPC, Bâle 2019, 2^e éd. [ci-après : CR-CPC], n. 19 ad art. 157 CPC).

L'appréciation des preuves est entachée d'arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un

moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4.2 ; TF 4A_485/2019 du 4 février 2020 consid. 3).

Une expertise privée établie pour l'une ou l'autre des parties, à l'instar de celle confiée par le maître de l'ouvrage à un architecte ou à un ingénieur, ne constitue pas un moyen de preuve au sens de l'art. 168 al. 1 CPC dans un éventuel procès (TF 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 5.2.2 et les réf. citées). Dès lors qu'elle n'est en principe produite que si elle est favorable au mandant et que son auteur est dans un rapport de fidélité avec le mandant qui le rémunère, elle doit être appréciée avec retenue. Cela vaut également lorsqu'elle est établie par un spécialiste établi et expérimenté, qui fonctionne par ailleurs comme expert judiciaire (ATF 141 IV 369 consid. 6.2). Elle n'a que la valeur d'une simple allégation de la partie qui la produit en cause et doit être prouvée si elle est contestée par la partie adverse. Dans la mesure où elle est corroborée par des indices établis par des preuves, elle peut constituer un moyen de preuve (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 5A_1040/2020 du 8 juin 2021, consid. 3.1.2 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 16.1 ; TF 4A_667/2016 précité consid. 5.2.2).

3.3 En l'espèce, l'appelant a invoqué en première instance l'existence d'un défaut de la chose louée en rapport avec l'étanchéité et l'isolation de certaines fenêtres et portes-fenêtres de l'appartement loué aux intimés. Une inspection locale était prévue, laquelle aurait pu permettre de vérifier l'état des fenêtres concernées. L'appelant s'est toutefois opposé à ce que la représentante des intimés puisse pénétrer dans l'appartement, de sorte que l'inspection locale n'a pu avoir lieu. L'appelant s'est ainsi opposé sans juste motif à une mesure d'instruction qui aurait pu permettre le cas échéant de prouver les faits allégués, à savoir les défauts invoqués. Il n'a par ailleurs pas requis en première instance d'expertise judiciaire afin de démontrer l'existence des défauts,

alors que la charge de la preuve lui incombait. Il s'ensuit que les premiers juges ont, à juste titre, considéré que l'appelant n'avait pas prouvé l'existence des défauts invoqués.

L'appelant a produit à la commission de conciliation un courrier du 18 août 2020 dans lequel [...], menuiserie tierce, a attesté que les fenêtres qu'il avait vues sur des photos qui lui avaient été transmises par l'appelant avaient plus de 50 ans et devaient être remplacées. Un tel document ne permet pas de retenir l'existence de défauts : on ignore sur quelles photos le menuisier a été amené à se prononcer et quelles sont les fenêtres dont il parle, qu'il n'a apparemment pas non plus inspectées lui-même. Ce document n'est dès lors d'aucune pertinence pour la connaissance de la cause.

Quant à l'expertise privée produite en deuxième instance, comme exposé ci-dessus, elle n'a que la valeur d'une allégation de partie et ne permet pas, à elle seule, d'admettre l'existence de défauts. En effet, on ignore tout des liens entre l'appelant et la personne qui a établi le rapport dit « *d'expertise* ». Elle n'est pour le surplus corroborée par aucun élément probant au dossier, de sorte qu'elle ne constitue pas une preuve suffisante permettant de remettre en cause l'appréciation des premiers juges. L'appelant ne conteste pour le surplus d'aucune manière l'argumentation du tribunal et n'invoque pas en particulier qu'il aurait prouvé par un autre moyen l'existence d'un défaut. Ses conclusions prises en appel tendant au remplacement des fenêtres, à la déconsignation de 80% seulement des loyers en faveur des intimés et à la réduction du loyer jusqu'à la réparation des défauts doivent donc être rejetées.

4. L'appelant a également conclu à ce qu'il puisse utiliser la place prévue sous l'escalier menant du parking à la terrasse, réinstaller l'échelle à chat ou poser deux chatières sur les portes d'entrée du bâtiment et de l'appartement, utiliser une partie du galetas et accéder à la terrasse et à une partie du jardin.

L'appelant a l'obligation de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) : il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). L'autorité d'appel doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, CR-CPC, n. 3 ad art. 311 CPC).

En l'espèce, en violation de son obligation de motivation, l'appelant n'a élevé aucun grief contre les arguments des premiers juges en la matière, de sorte que son appel est irrecevable sur ces questions.

5. L'appelant a encore conclu à ce que les frais judiciaires soient « *contrebalancés* » par les frais d'expertise du rapport de la X. _____ SA et à ce qu'il ne doive pas 1'000 fr. à titre de dépens.

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante. A l'évidence, l'appelant a succombé tant dans ses conclusions principales que sur les conclusions reconventionnelles des intimés, de sorte que c'est à juste titre que les premiers juges ont mis les frais et dépens de première instance à sa charge. Au vu du sort de l'appel, cette répartition des frais et dépens doit être confirmée.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement confirmé.

6.2 L'intimé s'est opposé à la requête d'avance de frais, faisant valoir qu'il en avait été exonéré en première instance dès lors qu'il bénéficiait du revenu d'insertion. Le Juge délégué de la Cour de céans a informé l'appelant qu'il considérait son courrier comme valant implicitement requête d'assistance judiciaire et qu'il était en l'état dispensé de fournir l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). Au vu des considérations qui précèdent, l'appel était d'emblée dépourvu de chances de succès, de sorte que la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée.

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 755 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.

II. Le jugement est confirmé.

III. La requête d'assistance judiciaire de l'appelant est rejetée.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 755 fr. (sept cent cinquante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelant C._____.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Adrien Gutowski (pour A.Q._____ et B.Q._____),
- M. C._____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le 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).

La greffière :