

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 18 août 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Creux et Mme Bendani  
Greffière : Mme Tchamkerten

\*\*\*\*\*

**Art. 259d CO**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.T.**\_\_\_\_\_, et **B.T.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, demandeurs, contre le jugement rendu le 23 mars 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **H.**\_\_\_\_\_, à Bâle, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 mars 2010, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 24 mars 2010 et les motifs le 20 juin 2011, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net de l'appartement de quatre pièces au sixième étage de l'immeuble sis avenue P.\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, que les demandeurs A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ louent à la défenderesse H.\_\_\_\_\_, est réduit de 15% du 15 janvier 2006 au 31 juillet 2006, de 5% du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 28 février 2007 et de 15% du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 30 novembre 2008 (I); dit qu'en conséquence du chiffre I, la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 3'984 fr., plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 16 mai 2009 (II); dit qu'en sus du montant fixé au chiffre II ci-dessus, la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 1'520 fr., plus intérêts au taux de 5% l'an dès le 16 mai 2009 (III); rendu le jugement sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966]):

**1.** Les époux A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ louent à H.\_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces au sixième étage de l'immeuble sis à l'avenue P.\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, pour un loyer mensuel net de 1'317 francs.

**2.** À la mi-janvier 2006, les demandeurs ont signalé à la gérance qu'une des pièces de leur appartement était affectée d'un problème d'humidité.

En date du 19 janvier 2006, la gérance a adressé une demande de devis à l'entreprise de plâtrerie-peinture K.\_\_\_\_\_Sàrl, en la

priant de procéder à un contrôle et d'établir une offre relative à la réfection de la chambre affectée de moisissures.

Le 17 février suivant, le gérant de l'immeuble, W.\_\_\_\_\_, a effectué une visite de l'appartement loué par les demandeurs. A cette occasion, il a constaté, dans la chambre en question, que le mur attenant à la salle de bains était imbibé d'eau et présentait sur toute sa longueur une importante tache d'humidité et des moisissures sur une hauteur de 30 cm, voire plus, au-dessus de la plinthe, vraisemblablement dues à une fuite d'eau.

Du 3 au 14 mars, ainsi que du 22 mai au 16 juin 2006, l'entreprise L.\_\_\_\_SA, mandatée par la gérance, a effectué divers travaux afin de rechercher l'origine de la fuite d'eau. Elle a notamment procédé à des percements sous la baignoire et dans le mur atteint, au dégagement des tuyaux d'eau chaude et froide, au remplacement d'un tuyau entre le radiateur et la vanne, au remplacement de raccords muraux, à la réparation de la batterie de bain et à la réfection des joints autour de la baignoire et de sa robinetterie.

En mars et en juin 2006, l'entreprise D.\_\_\_\_\_ a procédé, sur mandat de la gérance, à la réfection des carrelages endommagés suite aux interventions de l'entreprise L.\_\_\_\_SA.

Entre le 6 mars et le 8 avril 2006, un déshumidificateur a été installé dans l'appartement afin d'assécher le mur atteint.

Par courrier du 24 mai 2006, A.T.\_\_\_\_\_ a écrit à la gérance ce qui suit:

"Nous avons fait une réclamation pour une chambre dont un des murs se trouve collé à celui de la salle de bain, cette chambre a beaucoup d'humidité comme vous avez pu le constater lors de votre passage chez nous. Nous avons fait la réclamation en janvier 2006. Le temps de réparation, des dégâts causés par l'humidité dans la chambre de ma fille, était très long.

Je constate que l'entreprise que vous avez désignée pour effectuer les travaux n'a pas pu résoudre le problème d'humidité dans la chambre.

De plus, il y a encore la mauvaise odeur qui a toujours gêné ma fille, elle n'a pas pu dormir dans cette pièce et elle n'a pas pu y demeurer depuis le mois de janvier 2006. (...)"

Par courrier du 20 juillet 2006, la gérance a précisé à K.\_\_\_\_\_Sàrl que les travaux de réfection de la chambre ne pourraient être entrepris avant le 21 août 2006 à la requête des demandeurs, ces derniers étant en vacances du 20 juillet au 19 août 2006.

Entendu en qualité de témoin, K.\_\_\_\_\_, de l'entreprise K.\_\_\_\_\_Sàrl, a confirmé l'intervention de son entreprise dans l'appartement en cause en raison d'un dégât d'eau dans la chambre attenante à la salle de bains. Il a dit avoir pu constater, lors de sa première visite suite à la demande de la gérance du 19 janvier 2006, que le mur séparant ces deux pièces présentait, du côté de la chambre, des traces d'humidité sur une hauteur de l'ordre d'un mètre, ainsi que des moisissures, et que le papier peint se décollait. Il a également précisé avoir remarqué quelques traces de moisissures dans les angles se trouvant entre le mur atteint (mur n°1), le mur perpendiculaire (mur n°2), ainsi qu'entre ce dernier mur et le mur faisant face au mur atteint, à savoir le mur donnant sur l'extérieur de l'immeuble (mur n°3). À la requête des demandeurs, il n'a pu effectuer les travaux de réfection qu'à fin août 2006. Il a indiqué que suite à son intervention, le mur en cause était sec et les traces d'humidité de même que les moisissures étaient éliminées.

**3.** Par lettre du 27 décembre 2006, A.T.\_\_\_\_\_ a signalé à la gérance une nouvelle atteinte d'humidité dans la même chambre. Le gérant, qui s'est rendu sur place le 3 janvier 2007, a constaté la présence de moisissures dans les coins du plafond de ladite chambre. L'entreprise K.\_\_\_\_\_Sàrl est intervenue à la fin du mois de février 2007 pour traiter ces moisissures et procéder à des retouches de peintures.

4. A fin octobre 2007, A.T.\_\_\_\_\_ a indiqué à la gérance que le problème d'humidité persistait et sollicité son élimination. Le 21 novembre 2007, le gérant a visité les lieux. Une photographie prise ce jour-là, après enlèvement de la plinthe au bas du mur attenant à la salle de bains, révèle la présence de moisissures sur toute la longueur de celui-ci, côté mur et côté plinthe, ainsi qu'une grosse tache d'humidité partant du bas du mur sur une hauteur de plusieurs dizaines de centimètres du côté de l'angle formé par les murs n°1 et 2.

A la demande de la gérance, l'entreprise sanitaire L.\_\_\_\_\_SA a procédé à la réfection du joint de la baignoire entre le 17 et le 19 décembre 2007. L'entreprise Q.\_\_\_\_\_SA a réparé le parquet et remplacé la plinthe moisie en début d'année 2008.

En dépit de cette intervention, le mur n°1 est resté imprégné d'humidité, ce que les demandeurs ont signalé à la défenderesse le 21 avril 2008.

Les problèmes d'humidité n'étant toujours pas résolus, les époux T.\_\_\_\_\_ ont, de leur propre initiative, mandaté l'entreprise N.\_\_\_\_\_ afin d'y remédier. M.\_\_\_\_\_, peintre en bâtiment travaillant pour le compte de l'entreprise précitée, est intervenu dans l'appartement des demandeurs. Entendu en qualité de témoin, il a déclaré que des traces de moisissures étaient présentes sur toute la longueur du mur attenant à la salle de bains, sur une hauteur d'environ 70 cm depuis le sol, et qu'il en émanait une forte odeur. Selon lui, le problème avait pour origine les joints de la salle de bains qui étaient défectueux. Il a indiqué avoir arraché le papier ingrains sur le mur touché, mis en place un déshumidificateur durant un mois, appliqué une couche de fond isolante sur le mur une fois sec, puis reposé et peint le papier ingrains et refait intégralement les joints de baignoire et du sol de la salle de bains.

M.\_\_\_\_\_ a terminé ces travaux à la fin du mois de novembre 2008. Depuis lors, les demandeurs n'ont plus constaté de problèmes d'humidité dans cette pièce.

**5.** En date du 12 mai 2009, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura - Nord vaudois d'une requête tendant à ce que la conciliation soit tentée dans le cadre du litige les opposant à H.\_\_\_\_\_ en raison des problèmes survenus dans leur appartement.

L'audience de conciliation a eu lieu le 10 juin 2009.

La procédure de conciliation ayant échoué, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont porté le litige devant le Tribunal des baux en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que H.\_\_\_\_\_ soit reconnue leur débitrice d'un montant de 11'523 fr. 75 plus intérêts à 5% l'an de janvier 2006 à novembre 2008 à titre d'indemnité correspondant à la réduction du loyer pour les problèmes d'humidité survenus dans leur appartement (I), que H.\_\_\_\_\_ soit reconnue leur débitrice d'un montant de 9'190 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 12 mai 2009 à titre de dommages-intérêts pour les frais encourus ensuite de ces problèmes d'humidité (II), que les montants indiqués sous chiffres I et II soient dus au plus tard trente jours après jugement définitif et exécutoire (III).

Dans ses déterminations du 8 septembre 2009, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions de la requête précitée.

**7.** En droit, s'agissant des prétentions des demandeurs relatives à la réduction du loyer, les premiers juges ont distingué trois périodes de nuisances susceptibles d'y donner lieu. Pour la première période (de mi-janvier à fin août 2006), ils ont relevé qu'une baisse de loyer se justifiait jusqu'à fin juillet 2006 uniquement, les travaux de réfection de la chambre ayant été retardés sur requête des demandeurs au motif qu'ils étaient en vacances. Compte tenu des désagréments subis par les locataires, ils ont retenu en équité une diminution de 15% du loyer net sur la période considérée. Pour la seconde période (de janvier à février 2007), le tribunal a relevé que l'atteinte était nettement moins importante, de sorte qu'une

réduction de 5% du loyer net se justifiait. Enfin, pour la dernière période (du 1<sup>er</sup> novembre 2007 à fin novembre 2008), il a retenu une réduction de loyer de 15%, considérant que les nuisances subies étaient similaires à celles vécues durant la première période.

Par ailleurs, s'agissant des prétentions des demandeurs en dommages-intérêts, le tribunal a considéré que le dommage engendré par le coût des travaux réalisés par l'entreprise N.\_\_\_\_\_, par 1'500 fr., était établi et devait être réparé par la défenderesse en application de l'art. 259e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), de même que celui engendré par la surconsommation d'électricité occasionnée par la présence d'un déshumidificateur durant deux mois, fixé en équité à 20 francs. Les premiers juges ont en revanche considéré que les autres postes du dommage allégués par les demandeurs (soit les frais de relogement de leur fille de juin 2007 à novembre 2008, les frais de courriers et ceux d'interprète) n'avaient pas été prouvés.

**B.** Par acte du 4 juillet 2011, A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le jugement du 23 mars 2010 soit réformé aux chiffres I, II et IV de son dispositif en ce sens que le loyer net de l'appartement sis avenue P.\_\_\_\_\_ est réduit de 25% du 15 janvier 2006 au 31 juillet 2006, du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 28 février 2007 et du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 30 novembre 2008, qu'en conséquence, la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 7'078 fr. 85, et que des dépens de première instance fixés à dire de justice sont alloués aux demandeurs. Le 15 juillet 2011, ils ont déposé un mémoire dans lequel ils ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

## **En droit :**

**1. a)** Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, soit le 24 mars 2010, ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 c. 2; ATF 137 III 130 c. 2 et 3).

**b)** Les articles 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Déposé en temps utile (art. 458 CPC-VD applicable par renvoi de l'art. 13 LTB), le recours de A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ est formellement recevable.

**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 donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

**3. a)** Invoquant une violation de l'art. 259d CO, les recourants s'en prennent à la quotité de la réduction de loyer octroyée.

**b)** 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 (ATF 130 III 504 c. 4.1; ATF 126 III 388 c. 11c). 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, comme en l'espèce, 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 (ATF 130 III 504 c. 4.1).

Selon la casuistique relative aux infiltrations et dégâts d'eau citée par la doctrine, une réduction de 8% a été allouée pour des taches d'eau et des tapisseries décollées dans un appartement de quatre pièces. Une réduction de 10% a été accordée pour des infiltrations d'eau à des endroits bien précis et des tapisseries tachées d'humidité autour des fenêtres touchant trois pièces d'un appartement de cinq pièces. Le même pourcentage a été accordé pour des défauts d'ordre esthétique à la suite d'inondation et d'infiltration d'eau. Une réduction de 15% a été octroyée dans un cas où plusieurs murs avaient été tachés et les sols détériorés dans le salon et le hall et de 18% pour un défaut d'isolation, de condensation et d'humidité excessive dans un local destiné à une école de danse. Une réduction de 15 à 40% a été allouée pour toutes les pièces touchées par des infiltrations d'eau à des endroits bien précis et des dégâts d'eau dans tout l'appartement suite à une tempête rendant une chambre inutilisable. Une réduction de 22% a été retenue pour une humidité excessive dans une chambre d'un appartement de trois pièces avec pourrissement des meubles et de 25% pour des dommages graves

dans le salon et une chambre d'un appartement de trois pièces (cf. Aubert, in Bohnet/Montini (éd.), Droit du bail à loyer, 2010, pp. 378 et ss ad art. 259d CO).

**c) aa)** En l'espèce, durant la première période, soit de janvier à juillet 2006, les recourants ont subi des désagréments liés à la présence d'humidité dans la chambre à coucher attenante à la salle de bains. Un des murs était imbibé d'eau, marqué par une grande tache d'humidité sur toute sa longueur et par des moisissures sur une hauteur d'environ 30 cm, voire plus, au-dessus de la plinthe. Le papier peint se décollait et il y avait quelques traces de moisissures dans les angles formés par les murs n° 1, 2 et 3. L'usage de cette pièce et de la salle de bains attenante a été restreint du fait des travaux effectués, notamment durant les interventions des entreprises sanitaires et de carrelages ainsi que lors du processus de séchage du mur à l'aide d'un déshumidificateur. Ainsi, du 3 au 14 mars 2006, ainsi que du 22 mai au 16 juin 2006, une entreprise a effectué divers travaux afin de rechercher la fuite d'eau, notamment des percements sous la baignoire et dans le mur atteint, le dégagement des tuyaux d'eau, le remplacement d'un tuyau entre le radiateur et la vanne, le remplacement de raccords muraux, la réparation de la batterie de bain et la réfection des joints autour de la baignoire et de sa robinetterie. En mars et juin 2006, il a été procédé à la réfection des carrelages endommagés suite aux interventions de la première entreprise. Du 6 mars au 8 avril 2006, un déshumidificateur a été installé afin d'assécher le mur atteint.

Au regard de l'ensemble des défauts mentionnés ci-dessus et de la casuistique citée sous considérant 3b ci-dessus, le taux appliqué par les premiers juges, à savoir une réduction de 15% à titre de moyenne sur toute la période concernée, est adéquat et peut dès lors être confirmé.

**bb)** Durant la deuxième période, soit de janvier à février 2007, les recourants ont subi une nouvelle atteinte d'humidité dans la même chambre, sur le haut du mur n°2. Ainsi, des traces de moisissures ont été constatées dans les coins du plafond de la chambre incriminée. Une

entreprise est intervenue à la fin du mois de février 2007 pour traiter ces moisissures et procéder à des retouches de peinture. Contrairement aux allégations des recourants, cette seconde atteinte était nettement moins importante que la précédente (cf. cons.3c/aa ci-dessus) et les travaux de réfection n'ont pas engendré de grandes perturbations.

Au regard de ces éléments, la réduction de loyer de 5% telle que retenue par les premiers juges est équitable et peut par conséquent être confirmée.

**cc)** S'agissant enfin de la dernière période, soit du 1<sup>er</sup> novembre 2007 au 30 novembre 2008, une photographie prise en novembre 2007 révèle la présence de moisissures sur toute la longueur du mur, côté mur et côté plinthe, ainsi qu'une grosse tache d'humidité partant du bas du mur sur une hauteur de plusieurs dizaines de centimètres du côté de l'angle formé par les murs n°1 et 2. Les travaux entrepris en décembre 2007 et janvier 2008 n'ont pas permis d'éliminer ces défauts. Les moisissures se sont développées, d'abord au niveau de la plinthe puis à une hauteur d'environ 70 centimètres. L'intervention en automne 2008, ayant consisté en la pose d'un déshumidificateur pendant un mois ainsi qu'en la réfection du mur litigieux et des joints de la salle de bains, a également engendré des nuisances pour les recourants.

Comme le Tribunal des baux, on peut admettre que la réduction de 15% du loyer net à titre de moyenne sur toute la période considérée (13 mois) est adéquat, les nuisances subies étant similaires à celles vécues durant la première période (cf. cons.3c/aa ci-dessus).

**4.** En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants, arrêtés à 300 fr. (art. 230 al. 1, 232 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]), sont mis à la charge de ceux-ci.

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 des recourants A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 300 fr. (trois cents francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 18 août 2011

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

La greffière :

Du

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

- Me Laurent Kohli (pour A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_),
- Me Philippe Conod (pour H. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 3'094 fr. 85.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :