

VD_FINDINFO HC / 2009 / 274 vom 17. August 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-08-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC__2009__274

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 274 du 17 août 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 274 del 17 agosto 2009

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION, LOYER ABUSIF, BAIL À LOYER, IMMISSION, TRAVAUX DE CONSTRUCTION, RECOURS JOINT | 256 al. 1 CO, 259d CO, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 2 CPC, 13 LTB

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Chambre des recours civile 17.08.2009 HC / 2009 / 274

DÉFAUT DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION, LOYER ABUSIF, BAIL À LOYER, IMMISSION, TRAVAUX DE CONSTRUCTION, RECOURS JOINT | 256 al. 1 CO, 259d CO, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 2 CPC, 13 LTB

TRIBUNAL CANTONAL 406/I CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 17 août 2009

Présidence de M. Colombini, président Juges : MM. F. Meylan et Giroud Greffier : Mme Bourckholzer ***** Art. 256 al. 1, 259d CO ; 451 ch. 2, 452 al. 2, 465 al. 1 CPC ; 13 LTB La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par les défendeurs D._____, à Jouxens-Mézery, A.H._____, à Buchillon, G._____, à Bettens, et par les demandeurs V._____, Q._____, N._____, A.W._____, B.W._____, X._____, T._____, A.C._____, B.C._____, à Lausanne, contre le jugement rendu le 10 janvier 2008 par le Tribunal des baux dans la cause qui divise les recourants entre eux et qui divise les défendeurs d'avec les demandeurs A.P._____ et B.P._____, à Lausanne. Délibérant à huis clos, la cour voit : En fait : A. Par jugement du 10 janvier 2008, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par les demandeurs A.W._____ et B.W._____, A.P._____ et B.P._____, A.C._____ et B.C._____ contre les défendeurs D._____, A.H._____ et G._____ (I), dit que les loyers nets des appartements, respectivement des locaux commerciaux que louent les demandeurs V._____, N._____, Q._____, T._____ et X._____ sont réduits de 15 % du 30 juin 2004 au 31 mai 2007 (II), fixé les frais de justice (III), dit que les défendeurs, solidairement entre eux, doivent payer aux demandeurs T._____ et X._____, solidairement entre eux, la somme de 2'700 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V). Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants : I. Depuis le 7 mars 1980, les défendeurs sont nus-proprétaires et les époux B.H._____ et C.H._____ usufruitiers de l'immeuble et des places de parc sis au chemin de la Batelière n° 4, à Lausanne. Entre 1983 et 2001, les demandeurs sont devenus locataires d'appartements, respectivement de locaux commerciaux, ainsi que de places de parc situés à cette adresse. Les baux passés par les demandeurs A.P._____, A.C._____ et A.W._____, en 1993, 1999 et 2001, comportent le nom de B.H._____ sous la rubrique réservée au bailleur. II. Les appartements occupés par les demandeurs V._____, N._____,

Q. _____, T. _____ et X. _____, dans l'immeuble des défendeurs, présentent les caractéristiques suivantes : - l'appartement que loue V. _____, depuis 1983, occupe une surface de 208 m² et se situe au 3^{ème} étage de l'immeuble. Il compte 5 pièces et demie dont 4 chambres et un grand séjour-salle à manger. Deux chambres ont des fenêtres donnant à l'ouest et le grand living jouit d'une fenêtre au sud ainsi que de deux balcons/terrasses orientés, l'un, à l'ouest, l'autre, au sud. Les fenêtres des deux autres pièces et celle de la cuisine s'ouvrent à l'est sur le chemin de la Batelière. L'appartement loué par N. _____ depuis 1983, au 2^{ème} étage de l'immeuble, est semblable. L'appartement de 5 pièces et demie (4 chambres et un grand séjour-salle-à-manger) que Q. _____ loue également depuis 1983, au 2^{ème} étage de l'immeuble, occupe une surface de 156 m². L'une des chambres, qui dispose d'une fenêtre au nord, et un grand living avec une fenêtre et un balcon/terrasse sont entièrement orientés à l'ouest. Les fenêtres de la cuisine et de la salle de bains s'ouvrent au nord, alors que trois chambres donnent sur le chemin de la Batelière. Les demandeurs T. _____ et X. _____, médecins spécialisés en gynécologie et obstétrique, sont tout d'abord devenus locataires d'un local commercial après la construction de l'immeuble, en 1983, et sont à la tête d'un cabinet médical de 240 m², situé au 4^{ème} étage de l'immeuble, depuis la conclusion d'un nouveau bail en 1995 qui a remplacé le premier. Le cabinet comporte deux salles de consultation et un bureau, dont les fenêtres s'ouvrent sur l'ouest, une pièce plus grande, qui sert à la fois de bureau et de salle de consultation et qui jouit d'un balcon/terrasse orienté à l'ouest ainsi que d'une fenêtre au sud, enfin, d'une salle de repos qui dispose d'un balcon au sud, d'un laboratoire, d'une réception et d'une salle d'attente, qui donnent sur le chemin de la Batelière. III. Le 29 avril 2004, la régie [...] SA, représentante des défendeurs, a informé les locataires que des travaux de construction allaient être entrepris sur la parcelle n° 2618, propriété de Philipp Morris, qui jouxte l'immeuble des défendeurs du côté de l'avenue de Rhodanie. Avant que ne débutent les travaux, qui ont été dirigés par l'ingénieur M. _____ et que celui-ci a décrits comme faisant partie, par leur volume, des chantiers les plus importants du canton de Vaud, les locataires jouissaient, depuis de nombreuses années, d'un important dégagement calme et verdoyant, depuis les pièces de leurs appartements, orientées totalement ou partiellement à l'ouest. IV. Commencés le 17 mai 2004, les travaux se sont terminés le 30 août 2007. Ils se sont étendus sur un périmètre d'environ 75'000 m² appartenant à la société Philip Morris, périmètre qui était délimité par l'avenue de Cour au nord, l'avenue de Rhodanie au sud, le chemin du Stade à l'ouest et celui de la Batelière à l'est. Au nord-ouest, se trouvaient le bâtiment de l'avenue de Cour 107, occupé depuis de nombreuses années par la société Philip Morris, au nord-ouest, un parking extérieur, au sud, le bâtiment "Kodak" racheté en 2002 par le maître d'œuvre et, entre ces deux immeubles, un parc arborisé. C'est à cet endroit, sur la parcelle jouxtant le jardin qui s'étend devant la façade ouest de l'immeuble des défendeurs, qu'a été réalisée la construction de l'ensemble immobilier litigieux. Cet ensemble, conçu comme une tour couchée constituée d'un corps central relié en amont et en aval aux bâtiments existants et de six ailes entrecoupées par des cours/patios, avait pour vocation d'accueillir 1'500 employés. Selon les plans de situation produits par [...] SA, ce complexe immobilier, qui s'étend sur 22 mètres de dénivellée formée de paliers allant pour certains d'entre eux jusqu'à dix étages, dont quatre sont réservés au parking souterrain d'une capacité de 700 places, couvre presque toute la surface du site. L'ensemble a coûté 274 millions et s'inscrivait "grosso modo" dans le cadre d'un plan partiel d'affectation qui a été approuvé en 1994. Le témoin [...], directeur chez Philip Morris, a précisé toutefois à ce propos que les premiers projets de construction du complexe avaient été conçus au courant

des années 1997 et 1998. V. Selon le témoin M. _____, la première phase du chantier a duré jusqu'à fin avril 2005. Elle a débuté par la pose d'une paroi moulée en béton, qui délimitait tout le périmètre du chantier, et qui a nécessité l'intervention de camions et de malaxeurs, ainsi que par des travaux de terrassement. Un volume total de 128'000 m³ de terre a été extrait du sol et repoussé par des bulldozers, jusqu'à l'emplacement de l'une des quatre grues situées du côté ouest du chantier, à l'endroit où se trouvait la piste servant d'accès principal à celui-ci et qui longeait le site de construction depuis l'avenue de Cour jusqu'au bas du chemin du Stade, à une distance de 100 mètres environ de l'immeuble de la Batelière 4. Plus de 10'000 passages de camions ont été nécessaires pour évacuer la terre ainsi excavée. Une dizaine d'ancrages ont été forés dans la terre au nord pour stabiliser le terrain. De nombreux blocs erratiques que comportait le sous-sol ont dû être cassés tout d'abord au moyen d'un trépan (sorte de masse pointue qu'on laisse tomber sur un bloc en profondeur), technique qui est connue pour les vibrations qu'elle engendre, puis par l'utilisation de charges contrôlées (mines) destinées à limiter les désagréments causés au voisinage. La deuxième phase du chantier a commencé au mois de mai 2005. Elle a démarré par la construction des structures en béton armé de l'immeuble, achevée au mois d'avril 2006. Quatre ou cinq équipes de cinquante à soixante ouvriers chacune ont été affectées à la préparation, au coffrage et au bétonnage et ont ainsi travaillé sur le site. Une centrale à béton munie d'un malaxeur, alimentée en ballast par des camions, avait par ailleurs été installée à l'ouest du chantier. Une fois formé, le béton était acheminé sur le chantier par un système de pompage ; il était ensuite vibré et mis en place. Les façades du complexe immobilier ont ensuite été érigées durant l'année 2006, au moyen de structures métalliques construites en atelier, qui étaient ensuite livrées par camions et assemblées sur place. Ces structures étaient déplacées sur le chantier par des grues. Au cours de la même année, les vitres ont été posées, les toits rendus étanches et les aménagements intérieurs ont débuté, de même que les aménagements extérieurs qui ont été réalisés de janvier à mai 2007, à proximité de l'immeuble litigieux, dans la zone est près du chemin de la Batelière. VI. Pour tenter de limiter au maximum les nuisances causées par le chantier, le maître d'œuvre a pris diverses mesures. Il a notamment fait mettre en place un procédé de soutènement par parois moulées, au lieu d'utiliser des palplanches, et a instauré un système de pompage pour acheminer le béton sur le chantier, afin d'éviter de le déplacer au moyen de véhicules. VII. En dépit des mesures prises, les locataires ont subi de nombreuses nuisances. Ils se sont notamment vus contraints de garder fermées, la plupart du temps, les fenêtres de leurs appartements qui donnaient sur le chantier. Régulièrement, ils ont été incommodés par de fortes odeurs de brûlé, par des émanations de poussière et ont dû faire face à quelques coupures d'électricité. Ils ont également subi de pénibles et importantes nuisances sonores, particulièrement intenses lors de la construction des structures en béton armé de mai 2005 à avril 2006, que causaient les nombreux véhicules et machines de chantier en fonctionnement. Les horaires habituels de travail sur le site n'ont pas non plus toujours été respectés. Comme l'ont attesté l'entreprise générale [...], dans ses courriers adressés aux locataires A.C. _____ les 28 juin, 9 août, 18 novembre 2004 et 14 mars 2005, ainsi que le témoin M. _____, ces perturbations d'horaires ont causé des nuisances certains soirs, ainsi que certains samedis. Le 27 avril 2007, le Groupe de prévention du bruit est intervenu parce que des extracteurs de fumée étaient restés enclenchés la nuit précédente. Parfois, des éclairages, dont certains spots étaient directement dirigés vers le chemin de la Batelière, restaient aussi allumés la nuit. Toutes ces nuisances ont affecté la majeure partie des appartements des demandeurs V. _____ et N. _____ et, en grande partie, celui de la

demanderesse Q._____. Les atteintes subies ont aussi été particulièrement préjudiciables pour les demandeurs T._____ et X._____, dans la mesure où ceux-ci n'ont plus été en mesure d'exercer leur activité de médecins spécialistes en gynécologie-obstétrique avec la sérénité voulue. Leurs patientes ont également été incommodées. Enfin, certains locataires n'ont pu profiter de leur balcon orienté à l'ouest durant les trois belles saisons des années 2004 à 2006. VIII. Par requête adressée le 28 mars 2007 au Tribunal des baux, les locataires V._____, N._____, A.W._____ et B.W._____, A.P._____ et B.P._____, A.C._____ et B.C._____, Q._____, ainsi que T._____ et X._____ ont ouvert action contre les bailleurs D._____, A.H._____ et G._____ en réduction de 15 % de leurs loyers nets, pour la période du 30 juin 2004 jusqu'à la fin des travaux. En cours d'instruction, les témoins M._____ et [...] ont été entendus. Une inspection locale a eu lieu le 10 janvier 2008. Elle a révélé en particulier que l'ensemble construit s'élevait à une distance de quelque 25 mètres de la façade ouest de l'immeuble propriété des défendeurs. Lors de l'audience du 10 janvier 2008, les demandeurs ont précisé leur requête, déclarant qu'ils demandaient la réduction du loyer jusqu'au 31 août 2007. Les défendeurs ont conclu à libération. IX. En droit, les premiers juges ont rejeté les conclusions des couples A.W._____, A.P._____ et A.C._____, prises contre les défendeurs D._____, A.H._____ et G._____, considérant que dits demandeurs n'avaient pas conclu leurs baux avec les défendeurs prénommés mais avec l'usufruitier B.H._____ et qu'ils ne pouvaient donc diriger leur action contre ceux-ci. En revanche, ils ont admis la légitimation passive des défendeurs dans le cadre des actions intentées par les autres demandeurs, relevant que les défendeurs, ou leur représentant dans certains cas, avaient bien signé les baux de ces autres demandeurs. Ensuite, considérant l'importance des travaux entrepris, le périmètre du chantier et la densité de la construction réalisée, les premiers juges ont estimé que les fortes nuisances que l'édification du complexe avait engendrées légitimaient, même si le maître d'œuvre avait tenté de limiter celles-ci, une réduction du loyer des demandeurs. A cet égard, considérant que les nuisances manifestées étaient constitutives d'un défaut de moyenne importance par rapport à l'état convenu de la chose louée, ils ont estimé devoir réduire les loyers litigieux, ex aequo et bono, et compte tenu de la casuistique en vigueur, à raison d'un taux moyen de 15 %, relevant que ce taux était raisonnable au regard de la durée, de l'intensité et de la proximité des travaux. Enfin, s'ils ont accordé la réduction de loyer dès le début des travaux, soit à partir du 30 juin 2004, ils ont limité cette réduction à la date du 31 mai 2007, observant qu'après cette date, les travaux entrepris n'avaient plus été source de nuisances permettant aux locataires d'invoquer un défaut de moyenne importance. B. Par acte du 22 avril 2009, les défendeurs ont recouru contre ce jugement et conclu principalement à son annulation, subsidiairement à sa réforme, en ce sens que les conclusions des demandeurs sont rejetées et que T._____ et X._____ leur doivent des dépens de première instance, fixés à dire de justice. Par mémoire déposé dans le délai imparti, ils ont développé leurs moyens et confirmé implicitement leurs conclusions. Par acte du 24 avril 2009, V._____, N._____, A.W._____ et B.W._____, Q._____, T._____, X._____, A.C._____ et B.C._____ ont également recouru contre dit jugement, concluant principalement à son annulation, subsidiairement à sa réforme, en ce sens qu'une réduction des loyers nets de 15 %, du 30 juin 2004 au 31 août 2007, leur est accordée. Par mémoire déposé dans le délai imparti, ils ont développé leurs moyens et confirmé uniquement leur conclusion en réforme, renonçant à leur conclusion en nullité. En droit : 1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14

décembre 1966 ; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux ; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Interjeté en temps utile, le recours des défendeurs tend principalement à la nullité, subsidiairement à la réforme du jugement. 2. En règle générale, la Chambre des recours délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1^{er} CPC). Elle n'examine toutefois que les moyens de nullité expressément développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les défendeurs reprochent au Tribunal des baux d'avoir reproduit très partiellement les dépositions de certains témoins, invoquant une appréciation arbitraire des preuves. Un tel moyen est subsidiaire et ne peut être invoqué que si le vice ne peut être réparé dans le cadre d'un recours en réforme (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad 444 CPC). En l'occurrence, l'autorité de recours peut ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC) et revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC; Ch. rec. n° 495 du 29 mai 2002) ; le vice invoqué pouvant être réparé dans le cadre du recours en réforme, il est par conséquent irrecevable en nullité. Il convient d'examiner le recours en réforme. 3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1^{er} CPC). 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, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telles que la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis ; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3 précité). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Représentés par un avocat, les recourants n'ont pas requis la verbalisation des déclarations des témoins entendus à l'audience de jugement, alors qu'ils en avaient la faculté (JT 2001 III 80 c. 2c) ; ils ne sont ainsi pas en mesure d'établir que l'appréciation des preuves par le tribunal ne serait pas conforme. Leur grief concernant une reproduction lacunaire des déclarations de témoins doit être rejeté. 4.1. Les recourants soutiennent que les intimés, habitant en ville, devaient s'attendre à ce qu'une construction soit érigée sur le fonds voisin et que, dès lors, ils « ne sont pas fondés à se plaindre de la survenance de ce qui en réalité était inéluctable ». Selon l'art. 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire

peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de celui-ci. 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. 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 (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, c. 3a, p. 664; plus récemment arrêt TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2005 c. 2.1 et les références à Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Zurich 2009, n. 2096 ss, p. 309, ainsi qu'à Higi, *Commentaire zurichois*, n. 17 ad art. 256 CO et n. 27 ss ad art. 258 CO). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, c. 3a, p. 664 ; C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, c. 1b, p. 197 ; plus récemment 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, c. 2.1). En d'autres termes, il y a défaut lorsqu'une péjoration de l'état de la chose louée tel que prévu par le contrat intervient et porte atteinte à son utilisation. Il faut ainsi partir de l'état de l'objet loué tel qu'il pouvait être attendu des parties eu égard aux circonstances existant à la conclusion du contrat, à d'éventuelles assurances données, à l'état des connaissances de l'époque, au montant du loyer ainsi qu'à l'emplacement et aux particularités de cet objet. L'existence d'un défaut sera déterminée eu égard au contrat ; elle sera admise si la perturbation intervenue après coup aurait, si elle avait été présente d'emblée, exclu la conclusion du contrat ou aurait modifié ses conditions, ainsi en faisant adopter un loyer plus bas (Brunner, *Störungen des Mieters durch Immissionen*, in MP 2000, pp. 97 ss, spéc. p. 101). Selon le Tribunal fédéral, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, c. 3a, pp. 664 ss ; C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, c. 1b, p. 197; plus récemment arrêts TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, c. 2.1 et 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2 et la référence à Weber, *Commentaire bâlois*, n. 1 ad art. 259d CO). En revanche, la responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait ou aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances (art. 200 CO par analogie; SJ 1986 p. 195 c. 1d). Selon la jurisprudence du Tribunal des baux, ne constituent pas un défaut des caractéristiques dont les locataires devaient se rendre compte en visitant les lieux ou auxquelles ils devaient légitimement s'attendre. Ce Tribunal a ainsi rejeté l'action en réduction de loyer de locataires qui se plaignaient de nuisances d'un chantier parce qu'ils étaient en mesure de se rendre compte, à la conclusion du bail, qu'un quartier était notoirement en pleine expansion et, en particulier, qu'un immeuble allait être construit à proximité (CdB 2004 p. 58 ; Ch. rec. n° 323/I du 4 juillet 2007, c. 3a). En l'espèce, on ne saurait considérer avec les recourants que la présence d'un chantier important, sortant de l'ordinaire et qui a duré quelque trois ans sur une parcelle voisine, était au nombre des éléments que les demandeurs devaient prendre en considération au moment de la signature de leur bail à loyer. A tout le moins les recourants n'établissent-ils pas qu'ils auraient déclaré d'emblée, à ce moment-là, que la jouissance des locaux était restreinte dans cette mesure. Ils ont plutôt prélevé des loyers dont rien n'indique qu'ils auraient été réduits en conséquence et l'environnement de l'objet loué a été calme pour les locataires les plus anciens durant quelque vingt ans. Admettre qu'une situation en ville et non à la campagne

implique de tolérer des travaux de construction reviendrait à ôter toute portée à la jurisprudence susmentionnée, laquelle retient au contraire que de tels travaux peuvent être constitutifs d'un défaut, l'importance des nuisances étant à cet égard décisive et non pas une prévisibilité à imputer au locataire. Ce moyen doit par conséquent être rejeté. Au reste, le seul fait que, selon les plans nos 571 et 583 approuvés par le Conseil d'Etat les 4 février 1976 et 25 février 1977, le périmètre litigieux ait été constructible n'implique pas, en l'absence de projets de construction concret au moment de la signature des baux, que les locataires aient dû s'attendre à ce qu'un chantier aussi important que celui de Philip Morris puisse s'ouvrir dans leur voisinage immédiat.

4.2. Les recourants prétendent encore que les intimés n'ont pas prouvé que le chantier voisin leur aurait causé une atteinte. Des photographies ne montrent selon eux qu'un chantier où « tout est parfaitement ordonné » et où « les ouvriers, quand il y en a, sont très peu nombreux » ; des rapports de la brigade anti-bruit seraient insuffisants ; l'inspection locale n'aurait pu établir la « gravité des désagréments occasionnés au voisinage par les travaux ». En réalité, outre que c'est un fait d'expérience qu'un chantier de construction, dont les recourants admettent en l'espèce qu'il a été important, génère de fortes nuisances, les premiers juges ont procédé à une instruction, notamment par l'audition de témoins, qui a établi que du bruit, de la poussière, des éclairages, des odeurs et des coupures d'électricité avaient été imposés aux intimés (cf. jgt, pp. 12 et 13). On ne saurait reprocher à ceux-ci de n'avoir pas fait dresser un constat durant chaque jour de chantier ou de n'avoir pas enregistré le bruit sur un support de son. Le moyen des recourants doit par conséquent être rejeté également sur ce point.

4.3. Les recourants prétendent enfin que la durée des nuisances retenue par les premiers juges est excessive. Si, contre leur avis, une réduction de loyer devait être admise, elle ne devrait pas porter sur la période du 30 juin 2004 au 31 mai 2007, mais au plus tard jusqu'à la mi-décembre 2006, moment correspondant à l'achèvement de la pose des façades et des conduites. Sont ainsi litigieux les mois de janvier à mai 2007. Les premiers juges ont établi qu'une fois les façades terminées, des travaux d'aménagements extérieurs avaient été menés à proximité du bâtiment occupé par les intimés, de sorte que ceux-ci « n'[avaient] pas vraiment connu de répit » (cf. jgt, p. 12). Dans le cadre de l'appréciation à laquelle ils se sont livrés en équité, conformément à la jurisprudence fédérale (cf. les références en pages 7 et 8 du jugement), ils ont ainsi considéré que le défaut avait perduré durant les cinq premiers mois de l'année, mais toutefois pas au-delà, puisqu'avaient ensuite été seulement effectués des travaux de retouches et des finitions intérieures (cf. jgt, p. 15). Cette appréciation n'est pas critiquable. Le moyen des recourants doit être rejeté, également à cet égard. En outre, on peut relever que, comme les premiers juges ont pris en compte une réduction de loyer de 15 % en moyenne sur toute la période des travaux, ce taux a vraisemblablement été inférieur à certaines périodes, ainsi, par exemple, lorsque les travaux ayant servi à l'aménagement extérieur, qui ont été considérés comme moins dommageables que d'autres, ont été entrepris ; au reste, le taux moyen de 15 % qui a été retenu est de toute façon inférieur aux taux que la jurisprudence admet généralement dans des cas semblables (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, p. 170 : bruit provenant d'un chantier voisin, locaux loués à usage d'une école de langues 40 %, puis 25 % ; SJ 1979 p. 145 : réduction de 35 % lorsque le locataire habite un immeuble évacué et en chantier ; DB 2005 p. 26 : réduction moyenne de 37 % sur une période de 27 mois, à la suite de nuisances durables provenant de deux chantiers voisins sur des locaux loués à l'usage d'un cabinet d'ophtalmologie ; arrêt TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 : réduction de 60 % admise pour une période où les nuisances rendaient les locaux presque inutilisables à leur usage de conseil technique à la clientèle, puis de 25 %

pour une phase où il existait une gêne sensible pour les entretiens entre le personnel et la clientèle ; Ch. rec. n° 242 du 21 mai 2003 : taux de 20 % pour des travaux dans un immeuble résidentiel impliquant l'utilisation d'un marteau piqueur ; Ch. rec. n° 323/I du 4 juillet 2007). 5.1. Dans leur recours en réforme, les locataires font valoir qu'en ce qui concerne l'action de six d'entre eux (les couples A.W._____, A.P._____ et A.C._____), la légitimation passive a été déniée à tort aux bailleurs intimés. A cet égard, les premiers juges ont constaté que les six locataires précités avaient passé des contrats indiquant que le bailleur était B.H._____, à savoir l'un des deux usufruitiers de l'immeuble, et que les intimés nus-proprétaires ne pouvaient par conséquent pas être titulaires des droits et obligations découlant de ces baux et avoir la légitimation passive. Les recourants tirent argument de ce que l'immeuble est propriété commune des intimés et que ceux-ci ont conclu des baux avec certains des recourants pour en déduire que le bailleur est le même pour tous les logements. Ils prétendent qu'il aurait incombé aux intimés de démontrer que B.H._____ serait au bénéfice de droits particuliers l'habilitant à conclure seul un contrat de bail. La répartition particulière des droits sur l'immeuble entre les nus propriétaire et usufruitiers est cependant sans incidence sur la personne du bailleur qui a effectivement conclu un contrat avec les six locataires susmentionnés. Au surplus, ceux-ci ne prétendent évidemment pas que B.H._____ n'aurait pas été habilité à conclure un contrat de bail et que les baux ne seraient pas valides. Dans ces conditions, rien ne justifie de faire abstraction de ce que seul B.H._____ est intervenu en qualité de bailleur dans le cadre de ces baux. Au surplus, on ne peut pas reprocher aux intimés de ne pas avoir attiré d'emblée l'attention des recourants sur le fait que différents bailleurs étaient intervenus pour la location d'appartements dans un même immeuble puisque rien ne les y contraignait. On ne peut pas non plus voir un abus de droit dans l'invocation par les intimés, seulement en procédure devant le Tribunal des baux, du moyen de fond tiré du défaut de légitimation. Tout au plus aurait-il été possible de tenir compte de ce comportement des intimés au moment de la fixation de dépens en leur faveur, si ceux-ci avaient dû leur être alloués, ce qui n'a pas été le cas. 5.2. Les recourants prétendent encore qu'une réduction de loyer devrait être admise pour une période supplémentaire ayant couru de juin à août 2007. Ils se heurtent cependant aux constatations des premiers juges, conformes aux éléments du dossier, selon lesquelles une atteinte importante a cessé en mai 2007 comme exposé ci-dessus. Ce moyen ne saurait non plus être accueilli. 6. Il s'ensuit que les recours doivent être rejetés en application de l'art. 465 al. 1 CPC et que le jugement doit être confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants D._____, A.H._____ et G._____ sont arrêtés à l'100 francs, solidairement entre eux (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile ; RSV 270.11.5). Les frais de deuxième instance des recourants V._____, N._____, A.W._____ et B.W._____, Q._____, T._____, X._____, A.C._____ et B.C._____ sont arrêtés à 600 fr., solidairement entre eux (art. 232 al. 1 TFJC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Les recours sont rejetés. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants D._____, A.H._____ et G._____ sont arrêtés à l'100 fr. (mille cent francs), solidairement entre eux. IV. Les frais de deuxième instance des recourants V._____, N._____, A.W._____ et B.W._____, Q._____, T._____, X._____, A.C._____ et B.C._____ sont arrêtés à 600 fr. (six cents francs), solidairement entre eux. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : L e greffière : Du 17 août 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L

a greffi ère : 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 Philippe Mercier (pour D._____, A.H._____ et G._____), ■ Me Genevière Gehrig (pour Q._____. N._____, B.P._____, A.P._____, B.C._____, A.C._____, B.W._____, A.W._____, X._____, V._____ et T._____). La Chambre des recours 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux du canton de Vaud. L a greffi ère :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.