

VD_FINDINFO HC / 2017 / 24 vom 24. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___24

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 24 du 24 novembre 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 24 del 24 novembre 2016

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE, RÉSILIATION ANTICIPÉE, RÉSILIATION IMMÉDIATE, BAIL À LOYER | 259b let. a CO, 264 al. 1 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales et 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). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé dans les trente jours dès la notification du jugement motivé et portant sur une valeur litigieuse qui, capitalisée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 faits sur la base des preuves administrées en première instance.

E. 2.1

Les appelants soutiennent tout d'abord, sous « remarques préliminaires », que leurs prétentions en paiement étaient soumises à la procédure simplifiée de l'art. 243 al. 1 CPC et que cette procédure devait donc s'appliquer à cette partie du litige, même si les prétentions des propriétaires relevaient de la procédure ordinaire et si l'autorité précédente avait réuni les deux demandes en une seule cause. Ils en déduisent la possibilité d'alléguer deux faits passés sous silence par les premiers juges, en application de l'art. 310 let. b CPC.

E. 2.2

L'art. 224 al. 1 CPC prévoit que le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale. Si la jurisprudence cantonale a retenu que les actions relatives d'une part à la constatation de la nullité ou à l'annulation d'un congé fondé sur l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), soit de la compétence du juge de paix en procédure simplifiée, et une action en paiement supérieure à 30'000 fr., soit de la compétence du tribunal des baux en procédure ordinaire, ne pouvaient faire l'objet d'un cumul d'actions (JdT 2012 III 167), elle

a aussi précisé qu'une demande principale soumise à la procédure simplifiée ne pouvait jamais se voir opposer une reconvention soumise à la procédure ordinaire (JdT 2013 III 73). Selon la doctrine, une prétention reconventionnelle de moins de 30'000 fr. est possible dans un procès ordinaire portant sur un montant supérieur. Ainsi, en matière de bail à loyer, il doit être possible de réunir une prétention soumise à la procédure ordinaire et une reconvention soumise à la procédure simplifiée (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 14 ad art. 224 CPC; ATF 142 III 278). En l'occurrence toutefois, la question n'est pas déterminante. S'il ne fait aucun doute que la procédure portant sur l'annulabilité du congé ou sur la validité du congé relève de la procédure simplifiée, elle a pour conséquence que la maxime inquisitoire sociale est applicable (ATF 142 III 402). Dès lors, le juge doit se fonder sur tous les faits pertinents et établis (Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 247 CPC et les réf. citées).

E. 2.3

En conséquence, il y a lieu de compléter l'état de fait du jugement entrepris en mentionnant le courriel de la gérance du 31 juillet 2014 adressé à R. _____, lui confirmant que l'installation d'une parabole était refusée pour un motif esthétique. Comme on le verra ci-dessous toutefois, cet élément n'est pas déterminant pour l'issue de la cause. Il sera également retenu, bien que cet élément ne soit pas non plus déterminant, que l'appartement litigieux a été proposé à la location en mai 2015 pour un loyer de 2'600 fr. par mois, plus 250 fr. de charges (P. 40).

E. 2.4

Les appelants reviennent sur la réquisition de production de la pièce 51, soit les factures établies pour les travaux relatifs à l'immeuble sis à [...]. Cette réquisition a été rejetée par les premiers juges, au motif que les factures requises ne servaient pas à démontrer l'ampleur des travaux de finition, ni leur date d'exécution. Il y a lieu de confirmer cette appréciation, les factures requises ne permettant en effet pas de démontrer que les travaux en cause auraient eu l'importance que les appelants veulent leur donner, puisqu'il s'agissait de travaux de finition, effectués dans un immeuble neuf, dont les appelants étaient les premiers locataires. Cette mesure d'instruction doit par conséquent être rejetée.

E. 3.1

Dans un premier moyen de droit, les appelants soutiennent que la résiliation du contrat de bail a d'abord été donnée en raison des défauts de la chose louée (art. 259b CO) et non de manière anticipée au sens de l'art. 264 CO.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 259b let. a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée. La résiliation anticipée du contrat par le locataire présuppose notamment que les locaux soient affectés d'un défaut grave. D'une manière générale, le défaut est grave lorsque, objectivement, l'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. Constitue un défaut important, selon la jurisprudence, celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille, ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de l'appartement ou d'une grande partie de celui-ci (TF 4C.384/2005 du 22 mars 2006 consid. 3.1; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire

pratique, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259b CO).

E. 3.3

Les premiers juges ont retenu, en s'appuyant sur les courriels des 15 et 18 août 2014, que les locataires entendaient résilier de manière anticipée le bail, mais ne se fondaient pas sur les défauts de la chose louée pour donner un congé extraordinaire.

E. 3.4

Les appelants soutiennent que, durant toute la période de prise à bail, ils se sont plaints de nombreux et importants défauts de la chose louée. Ils s'appuient à cet égard sur les courriers des 16 juin 2014, 30 juillet 2014, 15 et 18 août 2014 (P. 15 et 16). Les premiers documents sont en anglais et n'ont pas été traduits, mais il semble tout de même possible d'affirmer clairement qu'il ne s'agissait pas d'une résiliation à forme de l'art. 259b CO. Si les locataires font allusion aux différents défauts qu'ils invoquent, c'est plutôt à l'appui de leur motivation de quitter l'appartement. D'ailleurs, le courriel du 30 juillet 2014 est révélateur, puisqu'il est fait allusion à la possibilité d'installer une antenne parabolique, après avoir proposé l'appartement à quatre personnes intéressées. Il est donc évident que les locataires n'envisageaient en aucune manière une résiliation extraordinaire. Le courriel du 16 juin 2014 ne dit pas autre chose quand il évoque la possibilité de transférer (« transfer ») l'appartement aussitôt que possible (P. 14). Le courrier du 19 septembre 2014 confirmant la résiliation anticipée fait d'ailleurs référence à l'art. 264 CO et confirme les courriels du mois d'août (P. 17). Quant à y voir une mauvaise expression liée à la méconnaissance de la langue française ou des aspects juridiques suisses, un tel argument n'est pas pertinent, puisqu'il reviendrait à favoriser les justiciables étrangers de langue étrangère au préjudice des justiciables suisses, pas nécessairement plus au fait des règles du droit du bail. De toute manière, et même si cette question n'a pas été examinée par les premiers juges, les défauts invoqués ne sont clairement pas susceptibles d'être qualifiés d'importants : des dalles de béton instables à l'extérieur, une absence de main courante, des plantes toxiques dans le jardin ou un détecteur de lumière qui dysfonctionne, pour reprendre les exemples cités, n'entrent pas dans la définition de défauts mettant en danger les intérêts vitaux des locataires, quand bien même l'appelante était enceinte. Au contraire, les défauts invoqués sont certes agaçants, voire n'ont été résolus qu'avec du retard, mais il est notoire que le privilège de disposer d'un logement neuf est contrebalancé par certaines finitions inévitables. Quant à l'impossibilité d'utiliser le jardin, d'ailleurs laissé à bien plaisir, il s'agit typiquement d'un défaut qui ne peut donner lieu à une résiliation, et qui a d'ailleurs fait l'objet d'une mise à disposition d'un autre jardin. Dès lors, il est clair que, même si les courriers des appelants avaient dû être compris comme une résiliation avec effet immédiat, les conditions de l'art. 259b CO n'auraient pas été remplies. Le moyen doit par conséquent être rejeté.

E. 4.1

Dans un deuxième moyen de droit et à titre subsidiaire, les appelants soutiennent avoir respecté les incombances de l'art. 264 CO.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes

conditions. Pour que le locataire soit libéré, il est donc notamment nécessaire que le successeur proposé soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, SJ 2010 I 491; cf. également ATF 117 II 156 consid. 3b). Il n'est cependant pas nécessaire que les conditions du nouveau bail soient rigoureusement identiques à celles de l'ancien. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (TF 4C.478/1997 du 6 avril 1998 consid. 2c). L'art. 35 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV), qui ont force obligatoire en vertu de l'AFCBD (arrêté du 8 octobre 2001 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud ; RSV 221.317.1), prévoit spécifiquement que l'annonce de restitution anticipée des locaux doit revêtir la forme écrite et indiquer la date de restitution de la chose. Selon l'art. 5 al. 2 de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995 (RS 221.213.15), l'application des RULV est semi-impératif. Enfin, le locataire doit manifester clairement et sans ambiguïté la volonté de restituer de manière définitive l'intégralité des locaux loués (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 610).

E. 4.3

Les appelants soutiennent avoir donné un congé anticipé tant par le courriel du 16 juin 2014 (P. 14) que par celui du 30 juillet 2014 (P. 19), sans que les intimés aient entrepris des recherches en vue de relouer la chose, tardant ainsi dans leur propre incombance (ATF 119 II 36). D'abord, il est douteux qu'un courriel suffise pour respecter l'annonce de l'art. 264 CO, dans la mesure où l'art. 35 al. 1 RULV exige un courrier écrit. De toute manière, et comme cela a déjà été évoqué, il ressort tant du premier que du second message cité, bien que non traduits, que les appelants informaient la gérance qu'ils entendaient quitter l'appartement dès que possible, mais avaient ajouté dans le deuxième message que la date de départ devait encore être négociée entre eux-mêmes et les repreneurs. Dès lors, ces messages, outre qu'ils ne respectent pas les exigences de la forme écrite, ne donnent aucune date de départ, alors qu'il s'agit d'une exigence imposée par les RULV et ne confirment pas clairement qu'il s'agissait d'une résiliation. Dès lors, on ne saurait soutenir que les bailleurs devaient, à réception de ces messages, retenir qu'un congé anticipé avait été valablement et régulièrement donné. Le moyen doit donc être rejeté.

E. 4.4

Le locataire sortant qui ne parvient pas à trouver un candidat de remplacement ou qui propose un candidat inacceptable doit s'acquitter en principe du loyer jusqu'au terme, le bailleur ne pouvant rester inactif (Lachat, *op. cit.*, p. 619). Le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire en fait la demande en offrant de payer la différence (Lachat, *op. cit.*, pp. 620-621). Seules des omissions intentionnelles et graves du bailleur peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a droit de la part du locataire qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise / Planas, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer [CPraBail]*, n. 81 ad art. 264 CO). Les appelants soutiennent que la remise de l'appartement aurait été compliquée par l'attitude tant des propriétaires que de la gérance qu'ils ont mandatée. Outre les défauts qu'ils allèguent, et que le tribunal a qualifié

globalement de moyenne importance justifiant une réduction de 5% du loyer sur la période considérée, mais en précisant qu'il s'agissait de défauts de finition, l'appartement aurait, faute de trouver preneur, été proposé avec un loyer inférieur de 650 fr. par mois en mai 2015, ce qui démontrerait une impossibilité de relouer. En outre, la gérance aurait fait preuve d'un manque de diligence et d'amabilité dans ses contacts avec les locataires intéressés. Premièrement, il y a lieu de constater qu'une partie importante des défauts étaient liés à des travaux de finition et que ces défauts ont été réparés avant l'échéance du bail litigieux, comme cela ressort de l'état de fait. Dès lors, la réduction de 5% du loyer n'aurait pas perduré pour ce motif. Deuxièmement, les locataires n'ont pas proposé aux bailleurs de réduire le loyer en proposant de payer la différence sur la période considérée, soit sur les six mois litigieux. Quant à la réduction du loyer de 650 fr. par mois dès le mois de mai 2015, elle est vraisemblablement due à une difficulté de location car il est notoire que, pour un appartement de standing avec un loyer élevé, comme celui faisant l'objet du présent litige, la relocation est nettement plus difficile que pour un appartement ordinaire. En prenant un tel appartement, il était évident qu'une éventuelle relocation allait s'avérer plus difficile que pour un appartement à loyer modéré. Troisièmement, si les appelants se fondent sur deux témoignages pour soutenir que la gérance n'aurait pas fait son travail, il paraît difficile de suivre les appelants dans leur démonstration. Dans le cas du témoin X._____, celle-ci a précisé que l'amie intéressée par l'appartement voulait le visiter tôt le matin ou en fin de journée et a déclaré « nous n'avons jamais réussi à trouver une date avec la régie pour effectuer une visite », ce qui ne permet pas d'affirmer que la gérance refusait toute visite en début ou fin de journée, mais que les intéressés ne trouvaient pas de date commune. Quant à S._____, son dossier était incomplet; de plus, elle a « hésité » à louer l'appartement en raison du ton utilisé par la gérance, mais, comme l'ont relevé les premiers juges, cette affirmation ne saurait suffire à retenir un comportement répréhensible de la gérance. Enfin, comme cela a été relevé, la gérance a procédé à 18 visites de l'appartement pendant la période allant du 8 septembre 2014 au 20 mars 2015, et a mis l'appartement sur internet et sur ses listes. Les intimés ont donc respecté leurs incombances.

E. 4.5

Enfin, les appelants soutiennent avoir présenté un candidat solvable, puisque les époux grecs étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions qu'eux s'agissant des points objectivement essentiels du contrat. Les premiers juges ont retenu que tel n'était pas le cas, dès lors que les repreneurs demandaient la possibilité de poser une antenne parabolique sur le toit de l'immeuble et qu'ils en faisaient une condition sine qua non à la reprise du bail. La reprise du bail doit se faire dans le respect des règles de la bonne foi (Bise / Planas, op. cit., n. 31 ad art. 264 CO). Le bail doit être repris aux mêmes conditions, soit de permettre une continuation normale et acceptable des relations contractuelles (Bise / Planas, op. cit., n. 67 ad art. 264 CO). Il apparaît que W._____ et M._____ étaient prêts à reprendre le bail. Les appelants considèrent que la gérance a tardé à accepter leur demande, ce qui a entraîné la renonciation de ceux-ci à la signature du bail. En réalité, les appelants tordent les faits. Premièrement, comme cela a déjà été relevé, ce n'est pas en juin 2014 que les bailleurs ou la gérance devaient prendre acte de la volonté des appelants de quitter l'appartement, mais seulement dès le 19 septembre 2014 à la rigueur des dispositions réglementaires, voire dès le 15 août 2014 au plus tôt. Ensuite, les locataires intéressés exigeaient en plus la pose d'une antenne parabolique, ce qui a été refusé dans un premier temps pour un motif esthétique. Il paraît donc délicat d'affirmer que les époux grecs étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions, même si la gérance a certes finalement accepté cette exigence

dans le courant du mois d'août 2014. Dès lors, en annonçant ne plus être intéressés à la reprise du bail par message du 23 août 2014, il est évident que les époux grecs se sont désistés sans qu'il soit possible de reprocher une quelconque lenteur à la gérance, d'autant moins que la résiliation anticipée écrite n'était même pas encore parvenue à la gérance, qui ne l'a reçue qu'en septembre. Le moyen est par conséquent infondé.

E. 5.1

Les appelants soutiennent encore que les intimés auraient dû être condamnés à leur verser un montant de 157 fr. 45 en remboursement de frais payés à tort.

E. 5.2

Il ressort du jugement entrepris que les demandeurs, soit les intimés, avaient réclamés le paiement de deux factures de contrôle des appareils ménagers, en application de la clause 6.5 du contrat de bail. Or, il a été constaté que cette clause était nulle au regard de l'art. 267 al. 2 CO. Cette constatation ne saurait être remise en question. Il en découlait que les premiers juges ont refusé d'allouer la conclusion en paiement des demandeurs, selon requête du 1^{er} juillet 2016, à raison de ce poste de 351 fr. 10.

E. 5.3

Les appelants en déduisent que, quand bien même aucune conclusion n'avait été prise en ce sens en première instance, le droit devait être appliqué d'office, l'autorité devant allouer le montant déjà payé de 157 fr. 45 en remboursement aux défendeurs. Ils omettent toutefois qu'aucune conclusion n'a été prise de ce chef en première instance. Or, si la maxime inquisitoire est effectivement applicable aux litiges en matière de bail (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 let. b CPC), le juge est lié par les conclusions des parties (art. 58 al. 1 CPC), les exceptions n'étant pas applicables au présent litige (Haldy, CPC commenté, n. 10 ad art. 58 CPC). Le moyen est donc infondé.

E. 6.1

Les appelants reviennent enfin sur la liste des défauts dont l'appartement ferait l'objet et estiment que la réduction de loyer de 5% décidée par les premiers juges serait insuffisante.

E. 6.2

Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. b CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer. Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose 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 et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Pour calculer la réduction de loyer, il est courant d'appliquer la méthode dite relative, consistant à comparer la valeur objective de la chose sans le défaut et avec le défaut, le loyer étant réduit dans la mesure de la différence (Aubert, CPraBail, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO ; Lachat, op. cit., p. 257). Une appréciation en équité est admise par la jurisprudence (ATF 130 III 504 consid. 4). Conformément au principe général de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe au locataire d'apporter la preuve du défaut. Le bailleur supporte toutefois le fardeau de la preuve des faits dirimants, faisant obstacle à la prétention du locataire (Lachat, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., 2012, n. 5 ad art. 259a CO ; Weber, Basler Kommentar, OR I, 6^e éd., 2015, n. 4 ad art. 259a CO).

E. 6.3

Outre des comparaisons tirées de la casuistique, mais sans pertinence au vu des exemples très différents entre les situations mentionnées, les appelants contestent l'appréciation des premiers juges sur les points suivants :

E. 6.3.1

Jouissance du jardin côté Nord et Est : les premiers juges ont relevé qu'une surface équivalente avait été mise à disposition des locataires, dont on rappellera que le bail prévoyait une mise à disposition « à bien plaisir ». Dans un tel cas, on ne saurait aller jusqu'à vérifier que la surface mise à disposition soit au centimètre carré près équivalente à l'endroit envisagé.

E. 6.3.2

Flux d'alimentation en eau chaude insuffisant : les premiers juges ont retenu que ce problème avait été réglé dans les six jours après le signalement; les appelants se fondent sur les constatations réitérées du témoin H._____. Toutefois, là encore, la motivation des premiers juges est pertinente, puisqu'elle retient que l'on ignore la période durant laquelle le témoin a fait ses constatations, et qu'il est étonnant que les appelants n'aient pas sollicité une réparation durant des mois pour un tel dysfonctionnement.

E. 6.3.3

Système de chauffage défectueux : deux thermostats fonctionnaient à l'envers. Une fois le problème connu, il ne s'agissait plus d'un défaut pour un locataire, puisqu'il suffisait de l'utiliser dans l'autre sens pour que le chauffage fonctionne.

E. 6.3.4

Nuisances liées aux travaux de finition : les appelants font valoir que les travaux auraient été très importants et la place de parc souvent occupée par des camions de chantier. Ce défaut a été pris en compte par les premiers juges, et on ne saurait comparer ces nuisances à celles relatives à des travaux générant de la poussière, du bruit, ou encore une occupation à plein temps de places de parc.

E. 6.3.5

Absence d'un compteur d'eau dans la salle de bain : selon les appelants, la consommation de chaque appartement n'aurait pas pu être mesurée. Outre les motifs justifiés des premiers juges, la pose d'un tel compteur n'est pas obligatoire.

E. 6.3.6

Mauvaise insonorisation de l'appartement : les appelants font référence aux plaintes des intimés pour les bruits de pas de leur enfant et en déduisent que l'appartement avait des défauts d'isolation. Dans presque tous les immeubles, un enfant qui joue en marchant est entendu par les voisins du dessous; on ne saurait voir un défaut dans ce qui est un élément ordinaire dans chaque immeuble locatif.

E. 6.3.7

Installation tardive d'un store pour un velux dans le salon : il s'agit d'un désagrément, non d'un défaut.

E. 6.3.8

Absence de système d'évacuation d'eau sur le balcon : selon les appelants, l'eau s'écoulerait sur la terrasse. Il s'agit également d'un désagrément, non d'un défaut.

E. 6.3.9

Nid d'oiseau au-dessus du balcon : les juges ont nié le défaut ; on peut renvoyer à leur démonstration qui est convaincante.

E. 6.3.10

Mauvaise finition de la peinture : quelle que soit la réalité du problème, il s'agit d'un désagrément, non d'un défaut.

E. 6.3.11

Défectuosités extérieures : les premiers juges ont retenu des défauts, soit des marches instables ou pas à niveau, la présence d'orties démontrant que les espaces verts n'étaient pas bien entretenus et ils en ont tenu compte, de sorte que la critique est infondée.

E. 6.3.12

Travaux accomplis sur la chose louée : les premiers juges en ont tenu compte et ont expliqué pour quel motif il y avait lieu d'en rester à une réduction de 5% du loyer. Ils ont en particulier mentionné qu'il s'agissait de nuisances relatives à des travaux de finition, donc ponctuelles, et que les défauts constatés n'avaient restreint l'usage de la chose louée que dans une faible mesure. Leur motivation est convaincante et il n'y a pas de raison de s'en écarter.

E. 6.3.13

Les appelants font valoir en dernier lieu qu'ils auraient droit à une indemnité pour tort moral, notamment au motif que l'appelante était enceinte et que les nuisances et défauts constatés l'auraient considérablement affectée. Comme l'ont relevé les premiers juges, on ne saurait retenir qu'il y a eu une atteinte grave à la personnalité, les défendeurs n'ayant pas établi que les demandeurs auraient eu des comportements déplacés ou excessifs à leur égard. De plus, l'état de femme enceinte ne saurait à lui seul permettre d'établir un lien entre une grave atteinte à la personnalité et un défaut. Les moyens doivent par conséquent être rejetés.

E. 7

En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'479 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, une réponse n'ayant pas été demandée.

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