

VD_FINDINFO HC / 2025 / 111 vom 6. Mai 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___111

FR: VD_FINDINFO HC / 2025 / 111 du 6 mai 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2025 / 111 del 6 maggio 2025

Regeste

LOCAL PROFESSIONNEL, DROIT À LA PREUVE, DÉFAUT DE LA CHOSE, ODEUR, BAIL À LOYER | 259a CO, 29 al. 2 Cst.

Erwägungen

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes 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 ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.1.2

Une décision est dite partielle lorsque le juge statue de manière définitive sur une partie de ce qui est demandé, qui pouvait être jugée indépendamment des autres prétentions formulées. La décision partielle suppose qu'il soit non seulement possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais aussi que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées (ATF 146 III 254 consid. 2.1.4 ; TF 5A_804/2020 du 9 mars 2021 consid. 1.2.2.2 ; TF 4A_300/2020 du 24 juillet 2020 consid. 4.2).

E. 1.2

En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement partiel, qui met fin à l'instance s'agissant des prétentions tranchées. L'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable.

E. 2

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 faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1).

E. 3.1

Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant 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, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il 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 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). Il en découle que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les réf. citées). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 19 août 2024/369 consid. 2.1 ; CACI 18 octobre 2023/423 consid. 3.2 ; CACI 6 mars 2023/108 consid. 4.1). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces au dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Si elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, l'écriture des appelants contient une partie intitulée « faits ». En son sein, divers éléments de faits sont évoqués, en ne se référant à aucune allégation et/ou pièce. Les appelants ne mettent toutefois pas en parallèle cette liste avec l'état de fait du jugement attaqué et ne formulent aucun grief discernable tendant à le faire compléter, si bien que cette partie de l'appel est irrecevable.

E. 4.1

Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir refusé la mise en œuvre d'une expertise ayant pour but de déterminer si les clapets anti-refoulements posés étaient de nature à supprimer les odeurs dont se plaint l'intimé et si l'intervention de [...] SA les aurait endommagés. Ils invoquent à ce titre une violation des art. 183 al. 1 et 229 al. 3 CPC. En réalité, ils se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu, respectivement de leur droit à la preuve.

E. 4.2

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable ancrée à l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. englobe notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, mais également le droit à la preuve. Celui-ci, qui se déduit également de l'art. 8 CC (Code civil du suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et trouve une consécration

expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 5A_793/2020 du 24 février 2021 consid. 4.1), implique que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 144 II 427 consid. 3.1 ; ATF 143 III 297 précité consid. 9.3.2). Le droit à la preuve n'est en revanche pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 146 III 73 consid. 5.2.2 ; ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; TF 5A_926/2021 du 19 mai 2022 consid. 4.1.1).

E. 4.3.1

A l'audience du 9 janvier 2023, les appelants ont bien requis la mise en œuvre d'une expertise visant à déterminer si la pose des clapets anti-refoulement était de nature à supprimer les odeurs ressenties dans le « [...] », et à déterminer l'état actuel de ces clapets après l'intervention de l'entreprise [...] SA, soit en d'autres termes pour déterminer si cette intervention avait endommagé les clapets et/ou avait eu une influence sur la résurgence des mauvaises odeurs. L'expertise devait également déterminer si la non-conformité alléguée par la Municipalité à la suite du rapport établi en 2018 existait bel et bien et était la cause des mauvaises odeurs ressenties dans le café précité. Les premiers juges ont rejeté cette réquisition sur le champ par appréciation anticipée des preuves. Dans le jugement attaqué du 9 janvier 2023, le tribunal a indiqué que les clapets en cause avaient été posés en juin 2020 et que le témoin [...] – employée du restaurant jusqu'à la fin de l'année 2021 – avait indiqué que les mauvaises odeurs étaient présentes avant l'intervention de [...] SA, le 18 mars 2022, et après son action. Ainsi, les clapets n'avaient pas apporté d'améliorations notoires, si bien qu'il n'était pas pertinent de déterminer leur état actuel et si l'entreprise précitée les avait endommagés.

E. 4.3.2

Dans un premier argument, les appelants contestent que le témoignage d[...] soit de nature à invalider leur requête d'expertise, celle-ci ayant cessé son activité à la fin de l'année 2021. Au surplus, elle n'était pas spécialiste en conduite et dès lors pas à même de dire si l'installation des clapets était propre à résoudre un problème d'odeurs. Elle ne pouvait pas plus se prononcer sur l'état des clapets. Enfin, son témoignage devait être relativisé en raison du rapport de travail qu'elle avait eu avec l'intimé. Cette appréciation ne saurait être suivie. En effet, la question au centre du présent litige est celle de la persistance des odeurs nauséabondes gênant l'activité de l'intimé dans le cadre de son activité au « [...] ». Or, l'expertise requise ne tend pas à déterminer si des odeurs persistent, mais uniquement à savoir si les clapets mis en place sont de nature à permettre une diminution de ces odeurs, respectivement si ceux-ci ont été endommagés lors du curage des canalisations effectué par l'entreprise [...] SA. En d'autres termes, telle que formulée, la réquisition présentée par les appelants n'est pas de nature à permettre d'établir la contre-preuve de l'existence des odeurs, ce qui leur appartenait au vu du témoignage d[...].

E. 4.3.3

Ensuite, pour fonder leur requête, les appelants font valoir que l'intimé ne se serait pas plaint des odeurs depuis la pose des clapets. A nouveau, la formulation de la requête ne paraît pas de nature à démontrer le fait dont les appelants se prévalent. En tous les cas, ils omettent que le jugement attaqué retient que l'intimé a dès le mois d'octobre 2017 signalé

par oral à plusieurs reprises l'existence des odeurs et que lui et l'appelant T. _____ ont échangé entre le 17 mars 2018 et le 6 juin 2020 des messages ayant notamment pour objet les odeurs litigieuses. On ne perçoit dès lors pas que le fondement évoqué pour demander l'expertise soit pertinent, étant précisé au demeurant que les appelants ne s'en prennent de toute façon pas à l'état de fait du jugement attaqué.

E. 4.3.4

On comprend de l'argumentation des appelants que l'existence des clapets anti-odeurs aurait été contestée par l'intimé pour la première fois lors de l'audience du 9 janvier 2023, si bien qu'ils étaient légitimes à requérir alors une expertise pour démontrer la réalité de leur installation. Ce grief tombe à faux, dans la mesure où les premiers juges ont retenu que l'installation a bien eu lieu (cf. jugement p. 13). Dès lors, la mise en œuvre d'une expertise sur ce point est inutile.

E. 4.3.5

Les appelants estiment enfin que le témoignage d[...] ne permettrait pas d'appréhender l'ampleur et la fréquence des épisodes de mauvaises odeurs, informations nécessaires pour déterminer l'existence et l'importance du défaut, et donc la réduction de loyer y afférente. En ce qui concerne la pertinence du grief quant à la mise en œuvre d'une expertise, il peut être renvoyé aux éléments évoqués précédemment quant à la portée de la requête formulée par les appelants devant les premiers juges. Le grief porte toutefois également sur l'appréciation des conséquences des faits attestés par [...], ce qui sera examiné ci-après.

E. 4.4.1

Les appelants reprochent également aux premiers juges de ne pas avoir fait suite à leur réquisition tendant à ce qu'un délai leur soit octroyé pour produire des pièces en lien avec la pose des clapets. Ils contestent avoir tardé à produire de telles pièces, dans la mesure où ce ne serait qu'à l'audience du 9 janvier 2023 que les questions de l'existence et de l'effet de l'installation auraient été abordées.

E. 4.4.2

Les premiers juges ont considéré que les appelants auraient pu produire les pièces litigieuses avant ou au jour de l'audience dans la mesure où ils disposaient déjà de celles-ci. La requête de fixation de délai à cette fin était donc dilatoire et contraire à la bonne foi.

E. 4.4.3

On relèvera d'emblée que la question des nuisances liées aux odeurs nauséabondes était déjà abordée dans la demande formée par l'intimé le 18 août 2022. Les appelants ont d'ailleurs fait état, dans leur réponse du 5 décembre 2022, de la pose des clapets (all. 114), respectivement qu'aucun problème d'odeur n'avait été par la suite constaté. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, la question litigieuse, soit l'existence des odeurs, était bien connue avant l'audience du 9 janvier 2023. Ainsi, s'ils entendaient produire des pièces attestant que les clapets litigieux avaient supprimé les odeurs, ils auraient pu le faire bien avant l'audience. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont considéré la requête dilatoire. Par surabondance, on relèvera que la requête pouvait être écartée par appréciation anticipée des preuves dans la mesure où l'on peine à discerner dans quelle mesure une documentation relative aux clapets précités aurait pu attester de l'inexistence des odeurs après leur pose.

E. 4.5

En définitive, les griefs des appelants en lien avec une éventuelle violation de leur droit d'être entendu, respectivement de leur droit à la preuve, doivent être intégralement écartés.

E. 5.1

Les appelants contestent ensuite l'existence d'un défaut, subsidiairement ils estiment que la réparation ne leur en incomberait pas.

E. 5.2.1

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, à charge pour celui-ci de lui verser un loyer (art. 253 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220]). En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

E. 5.2.2

Aux termes de l'art. 259a al. 1 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 la remise en état de la chose (a), une réduction proportionnelle du loyer (b), des dommages-intérêts (c) ou la prise en charge du procès contre un tiers (d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2).

E. 5.2.3

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La remise en état de la chose vise la suppression du défaut. Le bailleur doit soit effectuer les réparations – en cas de défaut matériel –, soit éliminer la source du défaut ou de la nuisance. Il peut demander des travaux d'entretien ou de réparation, mais pas des travaux de rénovation. Le locataire ne peut demander la remise en état que si elle apparaît possible : il ne peut pas exiger la remise en état lorsque le bailleur n'a aucune emprise sur le défaut ou lorsque le coût d'une remise en état serait disproportionné (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, nn. 11 et 12 ad art. 259b CO ; Lachat/GrobetThorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, nn. 2.1 à 2.3, pp. 306 et 307).

E. 5.2.4

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 précité 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 (ATF 128 III 22 consid. 2d ; TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3). 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 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.3).

E. 5.2.5

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 (ATF 133 I 33 consid. 2. 1 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1 ; TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2016 consid. 3.2). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (Schweizer, Commentaire romand CPC, Bâle 2019, 2 e éd., 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).

E. 5.3

Les premiers juges ont admis l'existence d'odeurs nauséabondes, certes aléatoires, mais d'une intensité et d'une fréquence qui n'avait pas diminué durant la période d'activité d[...]. Ils ont estimé qu'au vu de la destination du local loué, ce problème constituait un défaut de la chose louée de moyenne importance (au sens du droit du bail) ou grave (au sens du droit du bail à ferme).

E. 5.4.1

Dans un premier argument, les appelants font état que les émanations d'odeurs nauséabondes seraient liées aux canalisations publiques situées sur le territoire communal, et qu'elles toucheraient plusieurs immeubles de la [...]. La responsabilité de la Commune de [...] ressortirait d'un courrier du 4 septembre 2020, dans lequel [...], alors municipal, aurait indiqué que les services communaux ne niaient pas que les odeurs puissent provenir des canalisations publiques. Le grief est à nouveau insuffisamment motivé. Tout d'abord, il se fonde en partie sur des faits non retenus par le jugement attaqué, soit la provenance des nuisances, sans que les appelants exposent de quelle manière ces faits devraient être retenus. Ensuite, les appelants n'exposent pas les raisons pour lesquelles une éventuelle

responsabilité de la commune quant aux canalisations publiques exclurait la leur envers leur locataire, affecté par les odeurs qui se répandent dans les locaux loués. Il convient de relever que le locataire doit s'adresser au bailleur pour obtenir la suppression d'un défaut. Dès lors, même si la responsabilité de la Commune de [...] était engagée – ce qui n'est pas démontré – elle n'impliquerait a priori pas que les appelants soient exemptés eux-mêmes de toute action pour corriger le défaut. Il conviendrait alors de démontrer, ce qu'ils ne font pas, qu'ils ont répondu à leurs propres obligations et corriger le défaut. Le grief, clairement insuffisamment motivé, est donc irrecevable.

E. 5.4.2

Les appelants contestent ensuite que le défaut, soit les odeurs nauséabondes, serait toujours présent. A leur sens, les clapets anti-odeurs posés sont suffisants pour résoudre le problème. Au surplus, comme on l'a vu plus haut, ils estiment que les témoignages, notamment celui d'[...], sont insuffisants à démontrer la réalité actuelle du défaut. De plus, le fait que l'intimé ne s'en serait plus plaint depuis le début de la procédure confirmerait l'inexistence des odeurs. A nouveau, la position des appelants est contraire à l'état de fait retenu par les premiers juges, sans qu'ils ne développent un grief admissible à son encontre. L'absence de plainte de l'intimé depuis le début de la procédure n'a pas été allégué en première instance. Surtout, dite procédure vise à la correction du défaut et donc formule expressément par l'intimé sa position, soit l'existence des odeurs au moment du dépôt. On ne perçoit pas que des interpellations subséquentes aient été nécessaires et sur ce point la position des appelants confine à la mauvaise foi. Quant aux témoignages, les arguments des appelants ne sauraient pas plus être accueillis. Il n'apparaît pas que ceux-ci contestent qu'avant la pose des clapets, des odeurs nauséabondes se diffusaient dans les locaux loués. Cela ressort d'ailleurs du courrier du 17 juillet 2020 reproduit dans le jugement attaqué et adressé par l'appelant T. _____ à la direction des travaux et des services industriels de la Ville de [...]. Avec les appelants, on doit admettre que le témoignage de [...], ancienne tenancière du restaurant, ne saurait établir que les odeurs ont perduré postérieurement à la pose des clapets, soit à partir de juillet 2020. En effet, la témoin concernée n'était alors plus présente dans les locaux. Cela étant, [...] a confirmé leur persistance tant durant toute la période où elle a officié au sein de rétablissement, soit jusqu'à la fin de l'année 2021. Au sens des appelants, ce témoignage devrait être écarté en raison de l'ancien lien liant [...] et l'intimé. Il n'est toutefois pas établi que cette ancienne relation de travail impliquerait que la témoin serait prévenue en faveur de l'intimé. On relèvera d'ailleurs que leur relation n'a fait l'objet d'aucune question lors de l'audience du 9 janvier 2023, si bien que l'on doit admettre que les appelants ne considéraient pas que celle-ci devait faire l'objet d'investigation. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont considéré les déclarations d'[...] comme probantes. Il est vrai que cette dernière n'est pas en mesure d'établir la situation postérieurement à la fin de son emploi. Les premiers juges ont cependant manifestement retenu qu'aucune indication ne permettait de considérer que la situation aurait évolué avant le dépôt de la requête de conciliation le 21 avril 2022, soit moins de quatre mois après le départ de la témoin prénommée. Cette appréciation peut être confirmée. En effet, le seul élément dont les appelants se prévalent est l'installation des clapets anti-odeurs en juillet 2020. Dès lors qu'il est démontré que les odeurs persistaient encore à la fin de l'année 2021, il n'y a pas de motif d'admettre que les nuisances ne seraient pas suffisamment prouvées postérieurement à cette date. Les appelants font encore valoir que les éléments retenus par le tribunal ne permettraient pas de déterminer la fréquence et l'intensité des nuisances. Ils ne sauraient être suivis. En effet, la témoin [...] a expliqué d'une part avoir pu sentir ces odeurs à chaque fois

qu'elle venait travailler, mais d'autre part, avoir constaté que des clients se plaignaient et que certains avaient raccourci leur séjour dans l'établissement en ne prenant qu'un apéritif au lieu d'un repas complet. La fréquence des nuisances est ainsi établie ainsi que leur importance, dans la mesure où les clients étaient manifestement incommodés régulièrement.

E. 5.4.3

Subsidiairement, les appelants font valoir que la réparation du défaut serait imputable à l'intimé dans la mesure où celui-ci serait responsable des dommages causés aux clapets par l'entreprise [...] SA le 18 mars 2022. Cette argumentation tombe à faux. En effet, l'existence des nuisances, malgré l'installation des clapets, est attestée. La causalité entre les odeurs et d'éventuels dommages effectués à l'installation lors de l'intervention de l'entreprise précitée ne peut dès lors qu'être niée.

E. 5.4.4

En définitive, l'ensemble des griefs des appelants doivent être écartés.

E. 6.1

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et le jugement attaqué confirmé.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'315 fr. 65 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à Me César Montalto, conseil de l'intimé, des dépens qui sont fixés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 7.1

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). L'intimé remplit ces conditions, l'assistance judiciaire lui est donc accordée pour la procédure d'appel dans la mesure d'une exonération des frais judiciaires de deuxième instance et de la commission d'un avocat d'office, Me César Montalto étant désigné en qualité de conseil d'office.

E. 7.2

Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat breveté (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

E. 7.3

Me César Montalto a indiqué dans sa liste des opérations avoir consacré 4 heures et 36 minutes au dossier. Les heures annoncées peuvent être admises. Il s'ensuit que l'indemnité d'office de Me Montalto doit être arrêtée à 828 fr. (4h36 x 180 fr.), montant auquel il convient d'ajouter les débours par 16 fr. 55 (2 % ; art. 3bis al. 1 RAJ) ainsi que la TVA à

E. 7.4

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu au remboursement de l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement mise à la charge de l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

E. 7.7

% sur le tout, soit 65 fr. 05, pour un montant total de 909 fr. 60, arrondi à 910 francs. Cette indemnité sera due sous réserve du recouvrement des dépens alloués ci-avant (art. 122 al. 2 CPC ; cf. consid. 6.2 supra).

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