

## **VD\_GERICHTE XG06.002390 vom 5. Juli 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-07-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XG06.002390](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG06.002390)

FR: VD\_GERICHTE XG06.002390 du 5 juillet 2007

IT: VD\_GERICHTE XG06.002390 del 5 luglio 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

Par courrier du 4 février 2005, les demandeurs se sont adressés comme suit au gérant : "(...) Suite à votre courrier du 2 février écoulé, nous souhaitons vous faire part de notre opposition à l'installation, effective au 5 février, d'un nouvel emplacement containers à l'endroit indiqué dans votre courrier. En effet, les ordures des 40 ménages et des 5 commerces que regroupent les immeubles en question seront rassemblées dans des containers que vous souhaitez adosser au muret de notre terrasse du rez supérieur (les couvercles se trouvant ainsi à la hauteur du sol de la terrasse).

- 4 - Or, cet aménagement entraîne pour nous des nuisances de bruit (container de verre) et d'odeurs (trois containers d'ordures) importantes, compte tenu du fait que non seulement toutes les pièces de l'appartement que nous occupons donnent du côté de la terrasse, mais que nous utilisons celle-ci presque huit mois par année. (...)".

#### **E. 5**

Par courrier du 11 février 2005, le gérant a répondu ainsi : "(...) nous tenons à vous rappeler que tous les nouveaux containers mis en place sont en matière plastique et donc beaucoup plus silencieux que les containers métalliques précédents. En ce qui concerne ceux pour le verre, un autocollant indique de manière claire les plages horaires durant lesquelles le verre ne doit pas être déposé dans les cuves. De plus, les immeubles sis à l'Avenue [...] ont la chance de bénéficier d'un service de conciergerie professionnel, qui a reçu des instructions précises pour veiller à ce que les couvercles des containers soient fermés en permanence. (...)".

#### **E. 6**

Par courriel du 16 février 2005 au gérant, les demandeurs se sont plaints de différentes nuisances de la manière suivante : "(...) - premièrement, le service de conciergerie, même professionnel, ne peut empêcher que un ou plusieurs (soit parfois deux, voire trois) containers à ordures soient pleins un à deux jours avant le ramassage déjà (6 jours observés sur 12) ; leurs couvercles ne sont donc pas fermés, laissant présager d'éventuelles odeurs dès lors qu'il fera chaud – que nous aurons l'occasion de humer de près, nous tenant alors plus souvent sur la terrasse, juste à côté des ordures ; - ensuite, le bruit du verre constitue en lui-même une nuisance quelle que soit la matière dans laquelle sont faits les deux containers qui y sont attribués ; en outre, hors le fait d'être relativement fort en décibels, il n'est pas possible de s'accoutumer à un bruit non pas constant mais inattendu, dépendant de l'heure que choisissent les locataires pour venir déposer leurs bouteilles ainsi que de la quantité jetée. Sans préteriter nos droits, nous souhaiterions d'ores et déjà que les interdictions-horaires actuelles, calquées sur les heures de repos des immeubles, soient plus restrictives et s'étendent, au-delà des dimanches et des jours fériés, aux samedis, et

s'appliquent dès 20 heures déjà ; - enfin, il est indiscutable que cette concentration d'ordures de toutes sortes devant notre terrasse induit un va-et-vient nouveau. Toutes ces nuisances concernent la façade la plus importante de notre appartement, qui comporte 4 fenêtres, et une terrasse qui occupe tout le long de celle-ci; or, c'est la seule qui, depuis notre emménagement il y a 7 ans et jusqu'à cette mesure, était relativement exempte de nuisances, la façade ouest (1 fenêtre) donnant sur les places de parc, et la façade est (2 fenêtres) sur le trafic de l'avenue [...]. (...)"

#### **E. 7**

Par courrier du 23 février 2005, le service d'assainissement de la ville de Lausanne a précisé à l'attention des demandeurs que c'était bien à sa requête que la gérance avait complété l'équipement en conteneurs de ces immeubles afin d'améliorer le tri des déchets, mais qu'il n'avait par contre entrepris aucune démarche dans le but de

- 5 - déplacer ceux-ci, leur positionnement sur le domaine privé relevant du seul propriétaire ou gérant.

#### **E. 8**

Par courrier du 24 février 2005, le gérant a informé les demandeurs de ce qui suit : "(...) afin d'éviter la situation dont vous faisiez état, à savoir le débordement des containers avant les jours de ramassage de la voirie, nous avons fait l'acquisition d'un container supplémentaire pour ordures ménagères. Ledit container a été mis en place aujourd'hui même. Nous allons également rendre, par lettre circulaire, les locataires attentifs au fait qu'il faut un peu de civilité dans leur comportement et les inviter à utiliser toutes les cuves et non seulement remplir le premier container jusqu'à ce qu'il déborde ! En ce qui concerne la collecte du verre, nous avons enlevé le petit container bleu et laissé en place uniquement le grand afin de diminuer les nuisances sonores que vous relevez. De plus, dans notre lettre circulaire, nous mentionnerons un horaire plus restrictif quand au dépôt du verre, à savoir du lundi au samedi de 08h00 à 20h00 à l'exclusion des dimanches et jours fériés. Enfin, notre concierge professionnel, Monsieur F. \_\_\_\_\_, a été chargé de prêter une attention toute particulière à l'exploitation de ces containers et de nous signaler immédiatement tout abus. (...)"

#### **E. 9**

Par courriel du 15 mars 2005, les demandeurs ont prévenu le gérant qu'aucun changement n'avait été constaté de leur part, en sollicitant à nouveau le déplacement des containers à leurs emplacements précédents.

#### **E. 10**

Les demandeurs se sont ensuite adressés à leur assurance [...] Protection Juridique. Cette dernière a envoyé un courrier datant du 1er avril 2005 au gérant en invoquant une nouvelle fois les nuisances subies par les demandeurs, à savoir les odeurs, le bruit et la gêne due à l'augmentation des passages et du stationnement des personnes devant l'objet loué. Elle annonçait que les loyers seraient consignés si les containers n'étaient pas replacés à l'endroit prévu et aménagé à cet effet dans un délai au 8 avril 2005.

#### **E. 11**

Par courrier du 4 avril 2005, le gérant a répondu à l'assurance [...] Protection Juridique en réfutant l'existence de telles nuisances.

### **E. 12**

Dès le 26 mai 2005, les demandeurs ont consigné leur loyer de 1'800 francs auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte n° [...].

### **E. 13**

Les demandeurs ont adressé au gérant une pétition signée entre juin et septembre 2005 par vingt-six locataires, qui contient notamment ce qui suit :

- 6 - "(...) Suite à la mise en service du nouvel emplacement des poubelles début février, nous vous adressons ces quelques lignes pour vous faire part de nos observations. (...) D'abord pour les locataires habitant au-delà du no [...], la distance représente un inconvénient certain vu qu'ils la parcourent chargés d'un sac poubelle auquel s'ajoute, le cas échéant, le poids d'un sac de bouteilles ou d'un paquet de papier. (...) Ensuite, ceux qui passent régulièrement par ce passage souhaitent vous rendre attentif au fait que les odeurs nauséabondes régulièrement dégagées par les containers étaient moins gênantes aux endroits précédents, ceux-ci étant non seulement abrités, mais aussi plus à l'écart du passage à pied. Enfin cette missive n'a pas moins pour but de vous communiquer notre solidarité envers la famille D.\_\_\_\_\_, locataire de l'appartement qui se trouve maintenant bordé de poubelles sur toute sa longueur. En effet, et comme vous le savez certainement puisque vous habitez au no [...], les D.\_\_\_\_\_ utilisent leur terrasse depuis des années pour y organiser apéritifs et grillades, et en guise de terrain de jeux pour leurs enfants et ceux du voisinage. On comprend donc sans peine que les odeurs dégagées y rendent leur séjour inconfortable, tout comme la présence importune des locataires maintenant nouvellement contraints de s'arrêter devant chez eux pour y jeter leurs ordures – parmi lesquelles le verre, très bruyant... (...) Nous souhaitons dès lors vous demander de reconsidérer votre décision, pour envisager un retour des poubelles aux emplacements précédents. (...)."

### **E. 14**

Par requête du 30 juin 2005, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne de conclusions tendant au déplacement des containers situés à proximité de leur terrasse et à la réduction de leur loyer. La Commission de conciliation a tenu audience le 29 novembre 2005. La conciliation n'ayant pas abouti, elle a rendu, le 16 décembre 2005, cette décision : "(...) 1. une réduction de loyer de fr. 100.-- mensuelle est octroyée aux locataires requérants pour les nuisances subies depuis le mois de février 2005 jusqu'au 31 décembre 2005. 2. Dès le 1er janvier 2006, le loyer mensuel est diminué de fr. 100.-- jusqu'à élimination complète du problème. Dès cette date, le loyer est payé directement en main du bailleur. 3. Tous les loyers consignés à la Banque Cantonale Vaudoise, sur le compte [...] sont libérés – à l'expiration du délai de recours de trente jours – comme suit : - fr. 1'100.-- en faveur des locataires M. et Mme A. et B.D.\_\_\_\_\_ - le solde en faveur de la bailleuse. - Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. - La présente décision est rendue sans frais ni dépens."

### **E. 15**

Par courrier du 10 septembre 2005, les demandeurs ont écrit au gérant pour l'informer de l'apparition de cafards depuis le [red. : mois de] mars 2005, notamment dans leur cuisine et leur salle de bain.

- 7 - K. \_\_\_\_\_, au nom de la gérance [...] Sàrl, a établi un bon de travaux n. 1776 du 13 septembre 2005, afin que l'entreprise [...] éradique les cafards et dresse un rapport sur les causes de leur apparition.

#### **E. 16**

Par requête du 17 janvier 2006, adressée au Tribunal des baux, les demandeurs ont pris contre la défenderesse les conclusions suivantes, avec dépens : "I.- Ordre est donné à SI T. \_\_\_\_\_ SA, par ses organes, sous la menace des peines d'arrêts ou d'amende de l'article 292 du Code pénal pour insoumission à une décision de l'autorité, de déplacer immédiatement l'ensemble des containers situés à proximité immédiate de la terrasse de l'appartement occupé par A. et B.D. \_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne et de les remettre à leur emplacement initial. Cette conclusion sera précisée en cours d'instance. II.- Le loyer de l'appartement occupé par A. et B.D. \_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne est réduit de 15% dès le 1er février 2005, de sorte qu'il s'élève dès cette date à Fr. 1'530.-- (mille cinq cent trente francs) par mois, charges comprises. III.- SI T. \_\_\_\_\_ SA est la débitrice des époux A. et B.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de la somme de Fr. 3'240.-- (trois mille deux cent quarante francs), avec intérêt à 5% l'an dès ce jour, et leur en doit immédiat paiement. Il est précisé qu'il s'agit d'une conclusion partielle tenant compte uniquement de la période s'étendant du 1er février 2005 au 31 janvier 2006, les demandeurs réservant tous leurs droits pour la période postérieure. IV.- Les loyers consignés par les époux A. et B.D. \_\_\_\_\_ auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte n° [...] sont partiellement libérés en leur faveur, en paiement du montant alloué sous chiffre III ci-dessus, le solde étant libéré en faveur de SI T. \_\_\_\_\_ SA.

#### **E. 17**

Par courrier du 2 août 2006, la défenderesse a pris contre les demandeurs les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : "- I - Les conclusions de la requête du 17 janvier 2006 de A. et B.D. \_\_\_\_\_ sont rejetées. - II - L'intégralité des loyers consignés par A. et B.D. \_\_\_\_\_ auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte [...] est immédiatement libérée en faveur de SI T. \_\_\_\_\_ SA. "

#### **E. 18**

Le tribunal de céans a tenu une première audience le 21 septembre 2006.

- 8 - Lors de cette audience, le tribunal a procédé à une inspection locale et a constaté que quatre grands containers destinés aux ordures ménagères, un grand container collectant le verre et deux grands containers à papier étaient situés sur un étroit chemin piétonnier perpendiculaire à l'avenue [...]. Ils étaient adossés au mur délimitant la terrasse des demandeurs, laquelle se trouve en surplomb, à la hauteur des couvercles des containers, et est entourée d'une barrière et de végétation. La terrasse des demandeurs s'étend sur toute la façade nord de l'immeuble [...]. Elle longe toutes les pièces de l'appartement. En première partie, depuis l'avenue [...], elle est étroite et sert de passage entre la sortie de l'appartement depuis une porte-fenêtre jusqu'à un espace plus large utilisable comme grand balcon ou terrasse, au dessous duquel se trouvent les containers litigieux affectés aux trois immeubles bordant l'avenue [...] qui comporte chacun deux entrées (du haut en bas de l'avenue qui est en pente : [...]). Le tribunal a également fait le tour de ces immeubles et visité l'appartement des demandeurs. Hormis la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse, l'appartement comporte encore quatre fenêtres s'ouvrant sur celle-ci, ainsi que deux fenêtres à l'est sur

l'avenue [...] et une fenêtre à l'ouest sur un chemin d'accès aux entrées des bâtiments ouvert aux voitures et pourvu en places de parcs. Avant le mois de février 2005, deux grands containers à ordures et deux petits containers respectivement à verre et à papier étaient entreposés au-dessous de l'immeuble [...] et un container à ordures se trouvait au-dessous de l'immeuble [...]. K.\_\_\_\_\_, gérant chez [...] Sàrl, a expliqué que la décision de regrouper les containers à l'endroit litigieux avait été prise en raison de la nécessité d'augmenter le nombre de cuves à disposition des locataires pour répondre aux exigences formulées par la Commune de Lausanne, et suite à une visite sur place avec T.\_\_\_\_\_, chargé de la surveillance de la propreté de celle-ci. Cet endroit a été choisi notamment parce qu'il est plat et ne nécessitait pas d'aménagement particulier. En outre, la mise en place de containers supplémentaires à d'autres emplacements aurait impliqué la suppression de places de parc, dont le nombre est déjà insuffisant. Qui plus est la présence de containers plus nombreux sous l'immeuble [...], près des places de parc louées par le salon de coiffure à l'usage de sa clientèle, n'était pas souhaitable compte tenu du standing de celle-ci. Par ailleurs, sous l'immeuble [...], il y a bien un local qui pourrait servir d'abri pour des containers, toutefois celui-ci est loué.

#### **E. 19**

Lors de cette inspection locale, six témoins ont été entendus. Le témoin T.\_\_\_\_\_, surveillant de la propreté de la ville de Lausanne a confirmé que la décision de déplacer les containers avait été prise par le gérant en accord avec lui-même au moment où la réglementation imposait qu'un plus grand nombre de containers soient mis à disposition des locataires et que les anciens containers en métal, lourds et défectueux au niveau des freins, soient remplacés par des containers en plastique. Il a indiqué que la décision de regrouper tous les containers à l'endroit litigieux poursuivait un objectif de sécurité tant pour les éboueurs que pour la circulation. En effet, le ramassage des déchets obligeait auparavant le camion de la voirie à exécuter trois

- 9 - arrêts sur ce tronçon de route qui ne comporte qu'une voie délimitée par une ligne continue et se trouve en pente, ce qui provoquait des embouteillages jusqu'au carrefour de [...]. Cela engendrait d'ailleurs des plaintes de la police. Cette situation était au demeurant dangereuse pour les automobilistes qui prenaient souvent le risque de franchir la ligne blanche pour dépasser le camion arrêté. Actuellement le camion ne s'arrête plus qu'une seule fois sur ce tronçon de route au meilleur endroit possible car il est presque plat. Le témoin a ajouté que d'autres emplacements étaient envisageables mais qu'ils présentaient des inconvénients. Ainsi, sous l'immeuble [...] et sous l'immeuble [...], où se trouvaient auparavant les containers, il y a des places de parc et donc un risque que les employés de la voirie endommagent les voitures ce qu'il convient d'éviter. De plus, ils sont situés à un niveau où la route est en plus forte déclivité. Enfin, derrière l'immeuble [...], côté avenue [...], l'endroit est trop étroit et pentu. Finalement, l'emplacement actuel est le plus adéquat, car le moins dangereux et le plus pratique : le trottoir et l'avenue sont presque plats et les containers, qui sont en nombre suffisants et ne devraient donc pas déborder, sont à l'ombre. Enfin, le concierge n'a pas besoin de les déplacer au bord de la route les jours où passent les camions de la voirie. Le ramassage des ordures s'effectue deux fois par semaine, en principe les mardis et vendredis. Le témoin M.\_\_\_\_\_, locataire à l'avenue [...], a affirmé avoir signé la pétition produite par les demandeurs, alors même que le choix du nouvel emplacement pour les containers ne la gênait pas directement. Elle ne trouve pas que l'endroit est trop éloigné et cela ne lui pose pas de problèmes d'y amener ses déchets. Le

témoign Q. \_\_\_\_\_ a été locataire à l'avenue [...] pendant sept ans et habite désormais au deuxième étage au numéro [...]. Elle a affirmé avoir été surprise du changement d'emplacement des containers, n'ayant été prévenue qu'après coup. Si elle avait su, elle n'aurait pas déménagé car maintenant toutes les pièces de son appartement donnent sur les containers qui sont à l'origine de mauvaises odeurs, attirent les mouches et même les cafards. Les odeurs lors des vagues de chaleur et les bruits de verre sont les nuisances les plus désagréables pour elle. Les horaires de dépôt ne sont parfois pas respectés par les usagers et il lui est arrivé d'être réveillée par le bruit du verre à 6 heures du matin. Cet emplacement est devenu, selon elle, une zone à ordures : elle a vu quelqu'un y uriner et une autre personne se droguer. De plus, elle connaît des personnes âgées habitant au numéro [...] qui se plaignent de devoir porter leurs poubelles jusque-là. Si elle habitait l'appartement des demandeurs, elle aurait honte d'inviter des gens sur la terrasse en raison de la présence des containers. Le témoin W. \_\_\_\_\_ est locataire depuis plus de huit ans à la même entrée que les demandeurs; elle habite sous les toits et n'est donc pas directement gênée par le nouvel emplacement des poubelles. Au contraire, l'augmentation du nombre de containers à disposition et leur regroupement à cet endroit a, selon elle, amélioré la situation, car avant, sous l'immeuble [...], les poubelles étaient souvent disposées à l'extérieur des containers; de plus les containers étaient proches des places de parc et il fallait les déplacer pour ne pas les toucher avec les

- 10 - voitures; enfin c'était dangereux car la route et le trottoir y sont en pente. Elle a signé la pétition par compassion pour les demandeurs. Elle s'est rendue sur leur terrasse et a constaté que le bruit ainsi que les odeurs, surtout en été, étaient gênants. Elle a déclaré ne plus voir les époux D. \_\_\_\_\_ profiter de leur terrasse. Le témoin V. \_\_\_\_\_ est le père de la demanderesse. Il a affirmé qu'avant le déplacement des containers, les demandeurs profitaient beaucoup de la terrasse dès qu'il faisait beau et faisaient régulièrement des grillades. Il a confirmé que la terrasse était un élément important pour les demandeurs surtout depuis la naissance de leur fils. Selon lui, les demandeurs n'auraient pas emménagé dans cet appartement s'il n'y avait pas eu la terrasse. Depuis le déplacement des containers, ils n'y vont plus à cause des odeurs. Enfin, le témoin F. \_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble depuis onze ans, a déclaré que les containers étaient situés auparavant à deux endroits différents où la route est en pente. C'est lui qui les amenait jusqu'au bord de la route avant le ramassage. Il a affirmé que, avant leur regroupement à l'endroit litigieux, il avait très peur à cause de la pente et du manque de place vu la présence des voitures stationnées. Les nouveaux containers en plastique sont plus légers et maniables que les anciens. Il les lave une fois par mois.

### **E. 20**

Au jour de l'audience du 21 septembre 2006, les demandeurs avaient consignés les loyers de juin 2005 à septembre 2006, soit 28'800 francs.

### **E. 21**

Lors de cette audience, les parties ont conclu la transaction partielle suivante, dont le tribunal a pris acte : "1) Dès le 1er octobre 2006, les demandeurs verseront normalement le loyer contractuel à la défenderesse ; quant aux loyers consignés à ce jour, ils sont libérés à concurrence de 14'400 (quatorze mille quatre cent francs) en faveur de SI T. \_\_\_\_\_ SA, le solde demeurant bloqué auprès de la BCV jusqu'à la fin de cette procédure. 2) Sur présentation d'une copie de la présente convention, la Banque Cantonale Vaudoise est

invitée à verser la somme de fr. 14'400 en faveur de SI T. \_\_\_\_\_ SA, représentée par [...] Sàrl, cela en provenance du compte de consignation de loyer [...]. 3) D'ici au 15 octobre 2006, la défenderesse déplacera les containers litigieux jusqu'à l'angle du mur côté av. [...]. 4) D'ici au 31 octobre 2006, la défenderesse soumettra aux demandeurs, après avoir organisé l'entrevue avec l'entrepreneur mandaté, un devis détaillé d'un couvert "anti-bruit" et "anti-odeurs" devant l'appartement litigieux. (...)"

## **E. 22**

L'audience d'instruction et de jugement du 21 septembre 2006 a été suspendue et reprise le 5 juillet 2007. Il a été relevé que, conformément à l'accord passé le 21 septembre 2006, les containers avaient été déplacés à l'angle de

- 11 - l'avenue [...]. Ils sont ainsi toujours adossés au mur qui délimite la terrasse des demandeurs, mais au-dessous de la partie étroite servant de passage pour se rendre sur la partie utilisable comme terrasse. Il a également été relevé que les discussions entre les parties n'avaient pas abouti à une transaction mettant un terme au litige, dès lors notamment que la construction d'un abri à l'emplacement actuel des containers s'avérait difficilement compatible avec la nécessité de conserver un accès par le portail qui se trouve à l'arrière de ceux-ci et qu'une telle construction n'offrait de toute manière pas la garantie de limiter les nuisances sonores. A l'audience, les demandeurs ont augmenté leur conclusion III en ce sens que le montant réclamé s'élève à 8'100 fr., état au 31 juillet 2007. Ils ont modifié par ailleurs leur conclusion I, en supprimant "et de les remettre à leur emplacement initial. Cette conclusion sera précisée en cours d'instance". En droit, les premiers juges ont considéré que le bail en cause portait également sur la terrasse et que le regroupement des containers à ordures et à verre près de celle-ci constituait un défaut de la chose louée de gravité moyenne. Ils ont retenu que le déplacement de quelques mètres des containers après l'audience du 21 septembre 2006 avait diminué l'impact des nuisances affectant la partie utilisable de la terrasse. Ils ont admis que le nouvel emplacement de ces containers ne pouvait être changé. B. A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens qu'ordre est donné à la défenderesse, sous menace des sanctions de l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937; RS 311), de déplacer immédiatement l'ensemble des containers situés à proximité de la terrasse litigieuse (I), que le loyer est réduit de 10 % durant les périodes d'hiver courant du 1er novembre au 30 avril et de 15 % durant les périodes d'été courant du 1er mai au 31 octobre, ce dès le 1er février 2005 (II), que la défenderesse doit leur payer la somme de 6'750 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juillet 2005 sur la somme de 1'080 fr., dès le 18 janvier 2006 sur la somme de 1'620 francs et dès le 5 juillet 2007 sur la somme de 4'050 fr. (III) et que les loyers consignés sont libérés en leur faveur à concurrence de la somme en capital et intérêts mentionnée sous chiffre III, le solde étant libéré en faveur de la défenderesse (IV).

- 12 - Dans leur mémoire, les recourants ont développé leurs moyens, retiré leur conclusion I. en déplacement des containers et confirmé leurs autres conclusions. L'intimée SI T. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec dépens, au rejet du recours. 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. Le recours, uniquement en réforme, interjeté en temps utile, est ainsi 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, 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 ter 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

- 13 - figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il n'y a pas lieu de le compléter ni de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme 3. L'intimée fait valoir que la terrasse litigieuse n'est pas mentionnée dans le contrat du 8 septembre 1997 et soutient en conséquence qu'un défaut l'affectant ne peut entraîner une réduction du loyer. Pour déterminer l'objet et le contenu du contrat, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO; Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Lorsque la volonté intime et concordante des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit rechercher leur volonté présumée en interprétant leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; cette interprétation, dite objective, consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 125 III 305 c. 2b et références). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé (ATF 133 III 61 précité et références). Les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 précité et références).

- 14 - Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 précité et références). En l'espèce, les recourants ont manifesté, dans leurs lettres aux gérants d'immeuble du mois d'août 1997, qu'ils entendaient louer un appartement avec un jardin ou un balcon. L'intimée a prétendu qu'elle n'entendait pas intégrer la terrasse litigieuse dans le bail, raison pour laquelle celle-ci ne figure pas dans le bail. L'intimée ne soutient pas qu'elle ait rendu attentifs les recourants sur ce point au moment de conclure le bail, de sorte que l'on se trouve en présence de divergence des volontés intimes des parties, ce qui doit entraîner l'application du principe de la confiance. Il ressort des constatations des premiers juges que la terrasse litigieuse se trouve dans le prolongement de l'appartement objet du contrat du 8 septembre 1997, qu'elle est entourée d'une barrière métallique ainsi que de buissons qui permettent aux demandeurs d'en avoir la jouissance exclusive, puisque le seul accès se fait par une porte-fenêtre de l'appartement, et que toutes les pièces de celui-ci, ainsi que cinq

portes-fenêtres et fenêtres sur huit donnent sur la terrasse. Au vu de ces éléments, et à défaut d'une déclaration particulière de l'intimée au sujet de la terrasse au moment de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre, avec les premiers juges, que les recourants pouvaient de bonne foi considérer que le contrat du 8 septembre 1997 portait également sur la terrasse et que le texte du contrat ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu lorsqu'il ne mentionne pas celle-ci. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'on peut rapprocher la présente

- 15 - situation de celle des appartements avec balcon, dont l'usage est cédé quand bien même ils ne sont que rarement évoqués dans les contrats. Le moyen de l'intimée doit en conséquence être rejeté. 4. Les recourants soutiennent que les réductions de loyer accordées sont insuffisantes au regard du caractère objectivement important de la terrasse litigieuse vu sa situation par rapport à l'appartement, de l'importance qu'ils ont attaché à cette terrasse lors de la conclusion du bail et des nuisances constatées par le jugement. Dans sa jurisprudence (SJ 1997, p. 661), le Tribunal fédéral a précisé que la réduction de loyer que peut exiger le locataire, en application de l'art. 259d CO, doit être proportionnelle au défaut; elle est déterminée par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, on devrait procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est appliquée dans le contrat de vente : on estime la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut; puis on réduit le loyer en proportion. Mais le calcul n'est pas toujours facile, en particulier lorsque le défaut est d'importance moyenne; dans ce cas, on peut admettre une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, pp. 145-146; Lachat, Le bail à loyer, 2ème éd., 2008, pp. 257-258; ATF 130 III 504 c. 4.1.). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (TF, 4C.419/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.4. et les réf.). L'autorité de recours ne doit pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure; elle n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 504 c. 4.1).

- 16 - En ce qui concerne le taux de réduction applicable, la référence à la casuistique – comme le souligne le jugement attaqué – est utile. Les exemples énumérés par les premiers juges sont pertinents. On retiendra plus particulièrement celui, cité par Corboz (op. cit., pp. 145- 146) d'émanations désagréables plusieurs heures par jour d'une cheminée voisine (odeur d'œufs pourris), qui avaient justifié une réduction de 12 %. Les premiers juges ont en outre mentionné la jurisprudence du Tribunal des baux concernant la privation momentanée de l'usage d'une terrasse ou d'un jardin, notamment par suite d'un chantier, où des réductions allant de 8,33 à 15,4 % ont été accordées. En l'espèce, les nuisances subies depuis la terrasse litigieuse sont essentiellement d'ordre sonore (nuisances ponctuelles mais régulières) et olfactif (gêne occasionnelle, selon le niveau de remplissage des containers, spécialement durant la saison chaude). Leur impact sur la partie utilisable de la terrasse a été diminué depuis le déplacement des containers faisant suite à la transaction partielle du 21 septembre 2006 (jugement, pp. 24-25). La réduction de loyer de 9 % pour les périodes d'été jusqu'à ce déplacement ne prend pas suffisamment en compte le fait que tout l'appartement litigieux est orienté vers la terrasse et que les nuisances ont aussi affecté l'appartement lorsque les fenêtres étaient ouvertes, le témoin Q. \_\_\_\_\_, qui habite au deuxième étage de

l'immeuble, ayant déclaré avoir été incommodée par celles-ci. Ces éléments amènent la cour de céans à fixer la réduction pour les périodes d'été comprises entre le 1er février 2005 et le 31 octobre 2006 à 12 %. Ils ne sont en revanche pas réalisés pour les périodes d'hiver, de sorte que la réduction de 4 % allouée par les premiers juges peut être confirmée. Pour les périodes d'été postérieures au 31 octobre 2006, il n'y a pas lieu de s'écarter de l'appréciation des premiers juges, qui ont procédé à une inspection locale le 5 juillet 2007, selon laquelle le déplacement des containers a diminué l'impact des nuisances, ce qui ne justifiait plus un traitement différencié d'avec les périodes d'hiver. Les réductions de loyer pour les périodes du 1er mai au 31 octobre 2005 et du 1er mai au 31 octobre 2006 doivent être fixées à 1'296

- 17 - fr. pour chaque période (1'800 x 12 : 100 x 6). On aboutit en conséquence pour la période du 1er février 2005 au 31 juillet 2007 à un montant de 3'888 francs (216 + 1'296 + 432 + 1'296 + 648; cf. jugement, p. 26). L'intérêt moratoire dû dès le 1er juillet 2005 portera sur la somme de 648 fr. (3 mois à 72 fr. et 2 mois à 216 fr.), celui dû dès le 18 janvier 2006 sur la somme de 1'080 fr. (4 mois à 216 fr. et 3 mois à 72 fr.) et celui dû dès le 5 juillet 2007 sur la somme de 2'160 fr. (3'888 – 648 – 1'080) (cf. jugement, p. 27). Le recours doit en conséquence être admis dans cette mesure. 5. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé dans le sens des considérants. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 702 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant partiellement gain de cause, les recourants ont droit au remboursement de la moitié de leur coupon de justice, les dépens étant pour le surplus compensés (art. 91 et 92 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux ch. I et II de son dispositif comme suit :

- 18 - I. Le loyer mensuel de 1'800 fr. (mille huit cents francs) de l'appartement de 5 pièces loué par les demandeurs A. et B.D. \_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est réduit de 4 % du 1er février 2005 au 30 avril 2005, de 12 % du 1er mai 2005 au 31 octobre 2005, de 4 % du 1er novembre 2005 au 30 avril 2006, de 12 % du 1er mai 2006 au 31 octobre 2006 et de 4 % du 1er novembre 2006 au 31 juillet 2007, ce qui correspond à un montant total de réduction de loyer de 3'888 fr. (trois mille huit cent huitante-huit francs). II. La défenderesse SI T. \_\_\_\_\_ SA est débitrice des demandeurs A. et B.D. \_\_\_\_\_ et leur doit immédiat paiement du montant mentionné sous chiffre I ci-dessus, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juillet 2005 sur la somme de 648 fr. (six cent quarante-huit francs), dès le 18 janvier 2006 sur la somme de 1'080 fr. (mille huitante francs) et dès le 5 juillet 2007 sur la somme de 2'160 fr. (deux mille cent soixante francs). Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 702 fr. (sept cent deux francs). IV. L'intimée SI T. \_\_\_\_\_ SA doit verser aux recourants A. et B.D. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 351 fr. (trois cent cinquante et un francs), les dépens de deuxième instance étant compensés pour le surplus. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 19 - Le président : Le greffier : Du 4 mars 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 Guillaume Perrot (pour A. et B.D. \_\_\_\_\_), - Me Nicolas Saviaux (pour SI T. \_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 40'230 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).

- 20 - 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. Le greffier :

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