

VD_GERICHTE XG08.017573 vom 11. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG08.017573

FR: VD_GERICHTE XG08.017573 du 11 mai 2009

IT: VD_GERICHTE XG08.017573 del 11 maggio 2009

Erwägungen

E. 1.1

Depuis 1996, les demandeurs exploitent une étude d'avocats dans des locaux que leur louent les défendeurs au 3ème étage d'un l'immeuble situé rue F._____, [...], à Lausanne. Le volume d'affaires augmentant, l'exploitation de l'étude a nécessité, en 2004, la location de locaux supplémentaires, qui se trouvent au 4ème étage du même immeuble, dans les combles. A l'arrivée dans l'étude d'une nouvelle avocate, X._____, le bail a été transféré à l'ensemble des locataires, solidairement entre eux, par l'avenant n° 1 ayant pris effet le 1er juillet 2006. Le loyer net convenu entre parties s'élevait mensuellement à 8'236 fr.

E. 1.2

Les locaux loués sur les deux étages sont traversants ; ils donnent, du côté sud-ouest, sur la rue F._____, et du côté nord-est, sur la rue S._____ et le pont B._____.

- 3 - Le troisième étage comprend deux bureaux se trouvant du côté de la rue F._____, une salle de conférences et un secrétariat donnant sur la rue S._____ et une cuisine et une salle d'attente situées entre ces pièces, dans des locaux borgnes. Le quatrième étage comporte un secrétariat situé sur la rue F._____, deux bureaux donnant sur la rue S._____ et une salle d'attente et un troisième bureau, qui se trouvent entre ces pièces, dans des locaux en façade. Ces locaux sont uniquement pourvus de fenêtres de toiture de type Velux.

E. 1.3

Dans le cadre de la réalisation du nouveau métro M2 reliant Ouchy à Epalinges, un chantier a commencé le 25 mars 2004 aux abords immédiats de la façade nord-est de l'immeuble où se trouvent les locaux occupés par les demandeurs. Les travaux proprement dits, qui ont concerné le lot de chantier n° R._____ comprenant le pont S._____, la station B._____ et le tunnel de U._____, et qui constituent l'objet du litige, ont démarré le 1er avril 2004.

E. 1.4

Le tracé du métro M2 est le suivant : depuis le tunnel X. U._____, il passe à travers la pile nord-ouest du pont B._____, appelée durant les travaux "pile M.I._____", et se prolonge par le pont S._____, qui surplombe la rue du même nom et qui passe au-dessous de la voûte principale du pont B._____ dont il traverse les piles de part en part. Le tracé s'engage ensuite dans la culée de la pile sud-est du pont B._____, appelée "pile T.R.._____" pendant le chantier, avant d'aboutir sur la station B._____, qui se divise en une partie ouverte et un tronçon souterrain. A la sortie de cette station, les voies du métro pénètrent dans le tunnel de U._____, qui a été construit sous la rue du même nom et l'avenue du V._____.

E. 1.5

Les travaux ont commencé par la démolition de la station- service située à proximité de la pile M.I. _____ et celle des escaliers de la T.R.. _____ qui relie la rue du même nom à la rue S.A.. _____. Les ouvrages litigieux ont été construits simultanément.

- 4 - Les travaux entrepris ont nécessité la mobilisation de moyens importants. Ainsi, les piles du pont B. _____ ont été renforcées à l'aide d'une centaine de câbles qui ont été scellés dans plus d'une cinquantaine de trous de 110 mm de diamètre, lesquels ont été forés dans chaque pile, transversalement et longitudinalement. Les travaux de renforcement de la pile M.I. _____ ont nécessité l'extraction d'une grande quantité de molasse d'environ 500 m³, qui s'est avérée particulièrement dure. Une fois l'ensemble de ces renforcements opérés, une ouverture d'une dizaine de mètres de hauteur et de largeur a été pratiquée dans les piles, pour y permettre le passage des deux voies du métro m2. Pour creuser le tunnel de U. _____, évacuer la terre extraite, construire ce tunnel et la station B. _____ et pour y apporter tous les matériaux nécessaires aux constructions, les machines et véhicules de chantier sont passés par l'ouverture pratiquée dans la pile T.R.. _____. Les travaux de réalisation des ouvrages du lot R. _____ ont ainsi impliqué de multiples opérations de forage, de carottage, de sciage, de ferrailage, de coffrage, de bétonnage, de démolition ainsi que de terrassement. La construction de la station B. _____ et du tunnel de U. _____ a en outre nécessité la mise en œuvre d'importantes mesures de présoutènement et de soutènement, telles la mise en place de voûtes parapluies. Les travaux litigieux ont aussi commandé l'emploi de plusieurs machines de chantier très puissantes, telles une haveuse d'environ 100 tonnes (grande fraiseuse montée sur un trax) ou une machine à bras rallongé équipé d'un montabert (marteau-piqueur sur une pelle mécanique), ainsi que l'intervention de nombreux véhicules, notamment pour extraire la terre du tunnel et amener l'importante quantité de matériel nécessaire à la réalisation des ouvrages litigieux (cf. les procès-verbaux de chantier). La société maître de l'ouvrage a par ailleurs utilisé la technique du jet grouting (procédé de construction utilisant un jet de fluide à haute énergie cinétique pour déstructurer un terrain et le mélanger avec un coulis liquide) pour creuser le tunnel de U. _____ ; le bétonnage a été effectué par gunitage (projection de béton à l'aide d'un - 5 - système à air comprimé) (cf. PV de chantier 28 p. 6, 30 p. 5, 38 p. 3, 47 p.

E. 1.6

Le 3 juin 2008, les locataires ont demandé au Tribunal des baux d'ordonner la réduction de leurs loyers de 50 %, soit une réduction de 4'118 fr. par mois, à compter du 1er avril 2004 jusqu'à la date des derniers travaux ayant occasionné les nuisances sur le chantier du M2, secteur B. _____ (I), et de prononcer que les bailleurs sont leurs débiteurs solidaires, subsidiairement dans une mesure à dire de justice pour chacun d'entre eux, du montant correspondant à la différence entre les loyers contractuels versés et les loyers réduits selon la conclusion I ci- dessus, avec intérêt à 5 % l'an dès le 24 octobre 2007 (II). Lors de l'audience qui s'est tenue le 15 janvier 2009, les parties et les témoins L. _____, G. _____, E. _____ et M.U. ont été entendus par le Tribunal des baux. Les demandeurs ont précisé leur conclusion I en ce sens que la réduction de loyer devait être ordonnée pour la période du 1er avril 2004 au 30 septembre 2007; les défendeurs ont par ailleurs conclu à libération. Le 23 avril 2009, le tribunal a réentendu les parties, recueilli le témoignage de A. _____ et procédé à l'inspection des lieux litigieux.

E. 1.7

Il est résulté des déclarations des témoins L. _____, G. _____ et E. _____, qui étaient alors respectivement gérant du restaurant " J. _____ ", exploitante de la boulangerie " T. _____ " et joailler dans la rue F. _____, que les bruits émanant du chantier étaient d'une telle intensité qu'il était impossible, par périodes, de tenir une conversation, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments, si une fenêtre était ouverte. Même avec les fenêtres fermées, le bruit était tel qu'il était nécessaire de hausser la voix pour discuter. Au demeurant, la fermeture des portes et des fenêtres constituait une mesure de protection

- 6 - indispensable contre les importantes émanations de poussière et de gaz d'échappement que générait le chantier. Le témoin M.U., employé des Q. _____, dont les locaux se situent de l'autre côté du chantier par rapport à l'immeuble litigieux et les locaux loués par les témoins L. _____, G. _____ et E. _____, a affirmé pour sa part que le bruit était supportable, une fois les fenêtres fermées et la radio allumée. Il a toutefois ajouté qu'à son avis, le niveau sonore des nuisances avait largement dépassé ceux annoncés par le maître de l'ouvrage. A. _____, directeur-adjoint des ouvrages du lot R. _____, dont le bureau ne donne pas sur le pont B. _____, a quant à lui déclaré qu'à l'exception de quelques phases ponctuelles de nuisances relativement importantes, les désagréments avaient été limités au maximum et n'avaient pas excédé la norme. En particulier, les riverains avaient été régulièrement informés du déroulement des travaux ; par ailleurs, les pieux n'avaient pas été battus mais forés et il n'y avait pas eu de centrale à béton sur place. L'inspection locale a permis d'établir que l'immeuble litigieux, ainsi que certains immeubles voisins du chantier, avaient été soumis à d'importantes vibrations et secousses dont l'intensité avait même fissuré certains murs et plafonds (cf. notamment PV de chantier 61 p. 2). Des pièces au dossier et des différents témoignages pris en compte, il est également ressorti que la configuration des lieux avait nécessité que l'entier du chantier, qui a duré trois ans, se déroule entre les deux piles du pont B. _____, lequel faisait caisse de résonance. Il en est également résulté que le chantier n'avait pas toujours été arrêté entre midi et treize heures et que les travaux de démolition, de projection de béton et ceux qui se poursuivaient sous terre, dans le tunnel de U. _____, avaient été parfois effectués le soir, bien après dix-huit heures (cf. notamment PV 48 p. 3).

- 7 - Ces nuisances, qu'attestent les multiples plaintes ayant émané du voisinage des différents sites du chantier du lot R. _____ et qui sont mentionnées dans plusieurs procès-verbaux relatifs à celui-ci (cf. notamment PV. 25 p. 3, 27 p. 3, 31 p. 4, 38 p. 3, 47 p. 3 et 59 p. 2), ont particulièrement touché les locaux loués par les demandeurs. Les fenêtres des pièces de l'étude donnant sur la rue S. _____ sont en effet situées à quelque cinq mètres de la pile T.R. _____ du pont B. _____ et à moins d'une vingtaine de mètres du pont S. _____.

E. 1.8

Enfin, s'il résulte des éléments au dossier que les demandeurs ont signalé à la gérance [...] et Cie SA les nuisances qu'ils subissaient et n'ont exigé une réduction de loyer que le 30 novembre 2006 seulement, il ressort des pièces produites que les défendeurs avaient déjà été informés des travaux de construction du tronçon litigieux, le 14 octobre 2002 déjà, par le courrier que le Département des infrastructures du canton de Vaud leur avait adressé à cette date-là.

E. 2

L'objet du litige porte sur la réduction sollicitée par les intimés/demandeurs du loyer mensuel net de 50 % pour la période du 1er avril 2004 au 30 septembre 2007, en raison des nuisances occasionnées par le chantier du métro m2, secteur B._____. Selon les art. 259a et 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent 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. Alors que les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO), ce sont les défauts de moyenne importance et les défauts graves qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée,

- 11 - au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 347 c. 3.2; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. En particulier, les nuisances provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2 et les nombreuses références citées). S'agissant notamment des nuisances sonores, elles ne constituent pas nécessairement un défaut de la chose louée; il faut que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Le moment auquel le bruit est perçu est également important (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables, qui excluent toute action en cessation de trouble, sans pour autant qu'une réduction de loyer fondée sur l'art. 259d CO soit également exclue, puisqu'il s'agit dans le cadre d'une telle prétention de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 2.2).

E. 3

En l'espèce, les recourants font valoir en bref que les locataires n'auraient pas prouvé le défaut et qu'ils seraient les seuls à faire valoir des nuisances non prouvées.

- 12 - Pour savoir si défaut il y a eu, les premiers juges ont examiné la question à la lumière des éléments du dossier concernant le lot R._____, notamment les procès-verbaux de chantier, et ont procédé à une inspection locale. Ils se sont exprimés s'agissant du témoignage de A._____, directeur adjoint des transports publics de la région lausannoise, et se sont appuyés sur d'autres témoignages. a) En l'espèce, il ressort du dossier que sur les deux niveaux, les locaux loués sont traversants, donnant au sud-ouest sur la rue [...] et au nord-est sur la rue [...] et le pont B._____. Les premiers juges ont précisé que lesdits travaux concernaient le lot [...] du chantier du métro m2 – ce qui n'est

pas contesté par les recourants - et que ce lot comprenait trois ouvrages principaux : le pont [...], la station [...] et le tunnel de [...], conformément au procès-verbal de chantier n° 1. Les premiers juges ont examiné si la construction des ouvrages du lot [...] avait engendré des nuisances excédant les limites de la tolérance que l'on était en droit d'attendre des demandeurs/intimés, compte tenu des circonstances de l'espèce, en particulier du milieu urbain dans lequel se trouvent leurs locaux commerciaux. Ils se sont appuyés sur différents procès-verbaux de chantier (ci-après : PV de chantier) qu'il y a lieu d'examiner dans la mesure où ils sont critiqués par les recourants : - PV 26 et 28 p. 6 : ces deux PV concernent aussi le lot [...], contrairement à ce que soutiennent les recourants, le lot [...] englobant le tunnel de [...] comme mentionné. Ainsi, le PV 26 retient des problèmes de «voisinage», soit de bruit avec les Q._____ (rue [...]) et les éditions N._____ (PontB._____), et mentionne également le « sismographe L._____ » (à l'époque : gérant de J._____), installé dans l'immeuble abritant les locaux loués. Quant au PV 28, il porte certes également sur le tunnel de [...] (p. 6), qui fait cependant partie du lot [...] comme précisé; on peut déduire de ce PV

- 13 - que l'excavation du tunnel depuis le lot W._____ (rue du [...]) est examinée afin d'éviter un problème de voisinage. Cela démontre, contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'existence d'un lien entre l'excavation du tunnel de [...] et d'autres parties du lot R._____, tel [...]. On peut renvoyer à cet égard également au PV 18 p. 5 (réalisation du gros-œuvre de la station B._____ avant la réalisation du tunnel de U._____); au PV 32 p. 6 (plusieurs travaux concernant le portail de U._____ à la station B._____, effectués par la pile [...]); au PV 37 p. 4 (« contre-attaque » du tunnel U._____ par le côté B._____, réalisée par une équipe du lot W._____ travaillant pour le lot R._____ ; installation de jetting concernant le lot R._____, etc.); au PV 52 p. 5 : l'amorce du tunnel de U._____ s'est réalisée à la station B._____, au moyen de plusieurs machines (notamment machine déplacée du lot [...] permettant la mise en place de gros tubes, Montabert et Brokk pour l'excavation); au PV 53 p. 3 : discussion au sujet du percement de la galerie de U._____ depuis la «contre-attaque» de B._____ et constatation que la décision avait été prise lors d'une séance de chantier; au PV 57 p. 7 : planification de cette « contre-attaque » ; au PV 61 p. 5 : le premier radier du tunnel de U._____ a été excavé et bétonné depuis B._____, à l'instar des suivants. - PV 30 pp. 5 et 6 ; PV 38 p. 3 ; PV 47 p. 2 ; PV 59 p. 2 : ces PV ont été cités dans le jugement pour illustrer les désagréments subis par le voisinage comme étant « très forts », « intenses » voire même « infernaux », selon les phases dudit chantier. Les recourants relèvent que les travaux de démolition de la face arrière concernant la « confortation des piles/pile [...] /démolition », travaux qualifiés de très bruyants dans le PV, n'ont duré qu'une semaine et étaient donc limités dans le temps (p. 3). Selon les recourants, à la demande du colocataire des intimés, Monsieur L._____, il était prévu que les travaux de démolition ne recommenceraient pas avant 14 heures, ce qui attesterait du souci des responsables du chantier de diminuer la gêne, mais surtout de tenir compte des vœux des personnes risquant d'être incommodées. Si le PV 47 p. 2 fait état de l'horaire de travail, il démontrerait surtout, selon les recourants, la préoccupation des mandataires d'éviter les nuisances engendrées par le

- 14 - chantier. Enfin, le PV 59 faisant état des plaintes d'habitants de l'immeuble U._____ 7 ne concernerait en rien les locataires des bâtiments des recourants. On ne peut suivre le raisonnement des recourants tendant à minimiser les nuisances sonores en

alléguant qu'elles étaient limitées dans le temps, dès lors que l'extrait du PV cité n'est pas représentatif de toutes les étapes et de toute la durée du chantier. A titre d'exemple, on relèvera que la durée pour l'extraction de la molasse côté-M.I._____ était d'un mois et demi à deux mois (PV 7 pp. 3 et 7), ces travaux ayant été qualifiés de particulièrement bruyants dans la zone du Pont-B._____ (cf. ci-après, en rapport avec les éditions N._____, sises au PontB._____ [...]). Si le maître de l'ouvrage a réagi aux demandes notamment de Monsieur L._____, son intervention atteste justement de l'intensité des nuisances signalées, qui dépassaient donc les limites de la tolérance. Il ressort du PV 30 p. 5 que pour limiter le bruit dans l'atelier de Monsieur E._____, joaillier à la rue F._____, la fenêtre a été obturée avec de l'isolation. Il ressort du PV 47 p. 2 que les travaux bruyants concernant la station B._____ débutaient à 7 heures et duraient jusqu'à midi, puis reprenaient à 13 heures jusqu'à 20 heures en principe, la projection de béton étant possible au-delà de 20 heures. Il ressort du PV 60 p. 2 qu'une plainte pour bruit avait été faite par un voisin du chantier de la zone B._____ et que les travaux de nuit avaient été arrêtés à 1 heure 30 par la police du bruit. Par ailleurs, les premiers juges ont précisé, sans que cela ne soit contesté par les recourants, que la configuration des lieux a nécessité que l'entier du chantier concernant les intimés se déroule entre les deux piles du Pont-B._____, l'environnement constituant une caisse de résonance. Les travaux de contre-attaque du tunnel de U._____ depuis B._____ ont nécessité l'intervention de deux équipes de 7 heures à 22 heures et ont amené le maître de l'ouvrage à envisager de se renseigner sur la nécessité de refaire une information au public (PV 57 p. 4). Les réclamations des habitants de U._____ [...], selon lesquels le bruit provenant du chantier du tunnel de U._____ était infernal, ne remettent pas en cause les nuisances sonores excédant les limites de la tolérance dans la zone concernée par le présent litige, dès lors que les

- 15 - travaux de percement du tunnel de U._____ étaient réalisés par contre- attaque depuis la station B._____ et que les locaux loués étaient traversants. S'agissant du volume de molasse de 500 m³, extraite dans le cadre du renforcement de la pile M.I._____, cet élément découle notamment du PV 5 p. 5, du PV 7 p. 7 et du PV 11 p. 3. La molasse a été qualifiée de particulièrement dure (massive non fracturée; cf. PV 6 p. 7). Un montabert, marteau-piqueur reconnu comme plus bruyant que le fraisage (PV 21 p. 3, PV 24 p. 7) a été utilisé; selon le PV 25 p. 3, l'intensité du bruit dû à la démolition de la molasse a fortement importuné le bâtiment abritant les éditions N._____ (PontB._____ [...]). S'agissant de la rampe réalisée entre la pile T.R._____ et le bâtiment abritant les locataires, les recourants, tout en admettant que cette rampe était plus gênante pour les intimés, allèguent que l'essentiel de l'excavation s'est fait depuis la rue du V._____. Les recourants soutiennent également que la technique du jet grouting, utilisée pour creuser ledit tunnel, n'aurait pas eu d'effet sur l'immeuble en question. Ces arguments, à supposer qu'il soient avérés, ne sont pas propres à remettre en cause l'impact supplémentaire du point de vue sonore, relevé par les premiers juges, dû à des véhicules (camions, etc) circulant sur la rampe ou aux travaux effectués dans le cadre du percement du tunnel du côté B._____ (voir ci- après). S'agissant des machines de chantier mentionnés par le Tribunal des baux, une haveuse M50 avait été prévue notamment dans le cadre de l'excavation du tunnel de U._____ (PV 54, rapports hebdomadaires 35 et 36, PV 55, rapport hebdomadaire 38), dont l'utilisation dans le secteur concerné n'est cependant pas établie et dont il n'y a donc pas lieu de tenir compte. Toutefois, cela ne remet pas en cause l'utilisation de machines puissantes adaptées à l'importance du chantier. Ainsi,

à titre d'exemple, des forages à l'eau ont été réalisés pour un sondage à la station B._____ avec une machine « très puissante » selon le procès-verbal (PV 24 p. 3). Il ressort du PV 61 p. 2 que même le « jetting » (injection d'eau p. ex. dans canalisation) est une opération bruyante. II

- 16 - ressort du PV 48 p. 2 que des chocs dynamiques se sont produits à cause des engins employés lors de l'excavation de la station B._____. D'autres exemples découlant des PV de chantier attestent de l'intervention progressive, au fur et à mesure de l'avancement du chantier, de machines plus nombreuses et/ou adaptées à l'importance du chantier, dont il faut admettre qu'elles engendraient des nuisances sonores (p. ex. bétonnage par gunitage) qui, ajoutées à celles dégagées par les autres éléments mentionnés, excédaient la limite de la tolérance. Enfin, selon le PV 61 p. 2, des fissures ont bel et bien été constatées sur des immeubles des rues U._____, P.U.._____ et S.A.._____, faisant partie du lot R._____; il s'agit d'indices quant à l'intensité des vibrations et des secousses, cet élément ayant du reste été constaté par les premiers juges en ce qui concerne l'immeuble litigieux et certains immeubles voisins, suite à une inspection locale. En résumé, l'appréciation des preuves entreprise par les premiers juges quant aux nuisances concernant le lot R._____, singulièrement les locaux loués, peut être qualifiée dans son ensemble d'adéquante, dès lors qu'elle s'appuie sur les PV de chantier, sur des témoignages (voir ci-après) et sur une inspection locale, et qu'elle tient compte du fait que les locaux loués sont traversants et que le tunnel de U._____ a été réalisé en partie depuis ladite «contre-attaque» de B._____. Par ailleurs, le fait que d'autres locataires n'aient pas requis une réduction de loyer, comme le soutiennent les recourants, n'est pas déterminant.

b) Le témoin A._____ a été entendu lors de l'audience du 23 avril 2009, au cours de laquelle le tribunal a procédé à l'inspection des locaux litigieux. Selon les premiers juges (cf. jgt, p. 6), ce témoin a déclaré que hormis quelques phases ponctuelles de nuisances relativement importantes, les désagréments avaient été limités au maximum et n'excédaient pas la norme, qu'en particulier les riverains avaient été

- 17 - régulièrement informés du déroulement des travaux, que les pieux avaient été forés et non pas battus et qu'il n'y avait pas eu de centrale à béton sur place. Le tribunal a toutefois estimé que ce témoignage devait être apprécié avec réserve, compte tenu de la fonction occupée par ce témoin au sein de la société maître de l'ouvrage, celle-ci s'étant engagée à indemniser les propriétaires condamnés à accorder une réduction de loyer à leurs locataires et ayant de ce fait un intérêt indéniable à ce que l'action des demandeurs soit rejetée. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le Tribunal des baux n'a donc pas écarté le témoignage A._____ sans autre, mais a estimé qu'il fallait l'apprécier avec réserve. Le Tribunal s'est en particulier appuyé sur les témoignages L._____, G._____ et E._____, à l'époque respectivement gérant du restaurant «J._____», exploitante de la boulangerie «T._____ » et joaillier dans la rue F._____. Ces témoins ont déclaré que les bruits émanant du chantier étaient d'une telle intensité qu'il était, par périodes, impossible de tenir une conversation à l'extérieur ou à l'intérieur si une fenêtre était ouverte. Ces témoins ont précisé que, même avec les fenêtres fermées, le bruit était d'une telle intensité qu'il était nécessaire de hausser la voix pour discuter. Selon ces témoins, la fermeture des portes et des fenêtres constituait une mesure de protection indispensable contre les importantes émanations de poussière et de gaz d'échappement générées par le chantier. Ces déclarations concordantes ne permettent pas de remettre en cause l'appréciation des preuves du Tribunal des baux. Au vu des développements qui précèdent,

il y a lieu de retenir que le défaut de la chose louée a été établi par les locataires auxquels incombe le fardeau de la preuve. Le moyen est mal fondé.

E. 4

Les recourants invoquent encore la tardiveté de l'avis des défauts des intimés qui, à supposer que leurs prétentions soient rejetées,

- 18 - ne pourraient prétendre à une réduction de loyer que dès le mois de novembre 2006.

a) L'art. 259d CO, qui prévoit que le droit à une réduction de loyer court à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut, doit être compris en ce sens que la déclaration par laquelle le locataire exige du bailleur une réduction de loyer déploie des effets rétroactifs, soit au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci (ATF 130 III 504 c. 3). Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut, en consignat, au besoin, les loyers à échoir conformément à l'art. 259g CO (ATF 130 III 504 c. 3). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3). Il est possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble, notamment lorsque les travaux effectués dans le cadre d'un chantier ont engendré différents désagréments (arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 3.3). Lorsque la réduction de loyer concerne des locaux sis en ville, la détermination de l'usage convenu, au sens de l'art. 259d CO, s'opère en

- 19 - fonction des conditions de la vie citadine, qui peuvent varier. Ce qui importe est de savoir ce que le locataire pouvait raisonnablement attendre d'après les circonstances de l'espèce (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 2.3). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5 %, mais la jurisprudence admet de descendre à 2 % s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 347 c. 3.2). Comme déjà mentionné (c. 2 ci-avant), le fait qu'un chantier soit d'intérêt public n'exclut pas une réduction de loyer fondée sur l'art. 259d CO, puisqu'il s'agit dans le cadre d'une telle prétention de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 c. 2.2). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 c. 5.2 p. 509). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 134 ; TF 4A_656/2009 du 21 janvier 2010 c. 2.2.2). Le locataire qui adopte un comportement passif qui peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut contrevient à l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) en intentant l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 c. 5.2, pp. 509 ss.; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4ème éd., 2009,

n. 2109, p. 311; cf. ATF 104 II 270 c. 2, p. 274; cf. Corboz, op. cit., p. 135). b) Les recourants reprochent aux intimés de ne pas avoir fait valoir leur prétentions avant le 30 novembre 2006 alors que les travaux avaient pris fin le 21 mars 2007, la durée des nuisances retenue par les premiers juges, soit du 1er avril 2004 au 21 mars 2007, étant excessive. Les propriétaires du bâtiment ont été mis au courant des travaux projetés du tronçon en cause du métro par courrier du Département des infrastructures du canton de Vaud du 14 octobre 2002. Lorsque les défauts sont connus par le bailleur ou lorsque celui-ci aurait dû

- 20 - les connaître, par exemple à travers des auxiliaires tels le concierge ou le gérant de l'immeuble, le locataire n'a pas le devoir de l'en informer (Commentaire SVIT, 3ème éd., 2008, p. 183 et les références à Lachat/Stoll/Brunner, p. 131, Message, p. 1429). L'avis des défauts a pour but de permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (TF 4A_656/2009 du 21 janvier 2010 c. 2.2.2 et la référence citée). En l'espèce, il y a lieu d'admettre, à l'instar du Tribunal des baux, que le bailleur connaissait les défauts dès le début des travaux, le 1er avril 2004, compte tenu de l'ampleur des travaux projetés. Par ailleurs, on ne voit pas qu'un avis des défauts antérieur au mois de novembre 2006 aurait permis au bailleur de prendre des mesures pour réduire les nuisances exceptionnelles (bruit, émanations de poussière et de gaz d'échappement, secousses) avérées (voir ci-avant), au vu de leur caractère inhérent aux travaux exceptionnels en cours. En bref, on ne saurait considérer le comportement des intimés comme contraire à la bonne foi en l'espèce. c) Statuant en équité, conformément à la jurisprudence citée, les premiers juges ont admis une réduction de loyer de 35 %. Bien que cette quotité ne soit pas contestée par les recourants, il appartient à la cour de céans, qui est saisie d'un recours en réforme, d'examiner d'office si cette réduction est justifiée. En ce domaine, la pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation (Lachat, Bail à loyer, éd. 2008, n. 3.5, p. 258). En matière de nuisances causées par des travaux, il ressort de la casuistique qu'une réduction de loyer de 60 % a été accordée aux occupants de locaux loués à une agence de placement en raison du bruit qui provenait d'un chantier, qu'une réduction de loyer de 37 % a été admise pour le bruit provoqué par deux chantiers qui perturbait l'activité d'un oculiste et que les vitrines d'un magasin obstruées par un chantier durant des mois a entraîné une réduction de loyer de 20 % (Lachat, op. cit., n. 3.7, p. 260 et réf. citées). En l'espèce, au vu des faits retenus dans le jugement, l'appréciation des premiers juges n'apparaît pas critiquable. Tout en

- 21 - concédant que les locaux occupés par les intimés se trouvaient en plein centre-ville, à proximité d'une rue à fort trafic et qu'il était donc concevable que leur activité puisse être entravée par l'existence de chantiers, les premiers juges ont considéré à raison que l'impact du chantier du métro M2 sur les immeubles environnants et leurs occupants avait été bien supérieur à celui engendré par des chantiers ordinaires et que les nuisances ainsi causées avaient largement dépassé les limites de la tolérance que l'on pouvait raisonnablement attendre de ceux-ci. Notant que ces nuisances avaient varié d'intensité en fonction notamment du type de travaux exécutés, des horaires de chantier et que l'usage des lieux loués n'avaient pas été entravé de la même manière, ils ont considéré à juste titre que le calcul concret de la diminution de valeur des locaux loués ne pouvait être réalisé et que la réduction de loyer ne pouvait être chiffrée qu'en équité. Dès lors, relevant en outre que l'activité des avocats et de leurs secrétaires, qui a lieu essentiellement en semaine, durant les heures de bureau, avait été sérieusement entravée pendant les trois ans qu'avait duré le

chantier, ils ont estimé qu'une réduction globale de loyer de 35 % devait être accordée aux demandeurs pour les trois ans considérés. Cette estimation n'est pas contestable au regard des circonstances du cas présent. Il s'ensuit que le recours est également infondé sur ce point.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'328 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]). Obtenant gain de cause et ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, les intimés, solidairement entre eux, ont droit à un montant de 3'328 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 al. 1 CPC-VD; 3, 4, 5 aTAv et 10 aTAv a contrario).

- 22 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants A.Z._____, C.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'328 fr. (mille trois cent vingt-huit francs). IV. Les recourants A.Z._____, C.Z._____ et B.Z._____, solidairement entre eux, verseront aux intimés P._____, D._____, H._____, K._____, C._____ et X._____, solidairement entre eux, la somme de 3'328 fr. (trois mille trois cent vingt-huit francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 23 - Du 21 septembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : - Me Jean-Daniel Théraulaz (pour A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____), - Me Katia Pezuela (pour K._____, C._____, P._____, D._____, H._____ et X._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 102'843 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 24 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal des baux du canton de Vaud. La greffière :

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