

## **VD\_GERICHTE XG09.029243 vom 22. Januar 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XG09.029243](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG09.029243)

FR: VD\_GERICHTE XG09.029243 du 22 janvier 2010

IT: VD\_GERICHTE XG09.029243 del 22 gennaio 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Le dispositif du jugement attaqué a été notifié aux parties le

#### **E. 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-VD). 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-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). 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 son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis ; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 II 3).

#### **E. 3**

a) Les recourants reprochent au premier juge d'avoir refusé d'administrer l'expertise requise et invoquent une violation de leur droit à la preuve et à la contre-preuve.

- 12 - b) En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC le droit à la preuve et à la contre-preuve (consacré en droit cantonal par l'art. 163 CPC-VD), à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 c. 2.6 et références). Par conséquent, si le juge estime que le moyen de preuve requis ne pourrait fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient

pour acquis, il ne méconnaît pas l'art. 8 CC (TF 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 c. 3.1). En matière de bail, l'art. 274d al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) prescrit que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. L'art. 11 al. 4 LTB dispose quant à lui que le juge peut ordonner d'office toute preuve utile. Cette disposition ne fait toutefois que concrétiser en procédure cantonale la maxime inquisitoriale prévue par l'art. 274d al. 3 CO (Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 4 ad art. 9 LTB, p. 119 et référence). L'art. 220 CPC-VD prévoit que l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance ou un état de fait, dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Cette disposition ne permet pas d'éviter une expertise lorsque des juges-experts bénéficient de telles connaissances ; le juge ne saurait se fonder sur ses propres connaissances spécialisées pour écarter une expertise (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 220 CPC-VD, p. 360). Par ailleurs, les rapports techniques établis avant procès pour les besoins des parties ne constituent pas des expertises et ne peuvent être produits et invoqués qu'à titre de pièce (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 220 CPC-VD, p. 362). S'agissant de la notion de connaissances spéciales, le recours à un expert est

- 13 - nécessaire lorsque le niveau de connaissance ou d'expérience exigé est supérieur à la moyenne (Bettex, L'expertise judiciaire, Berne 2006, p. 76 et la référence citée). Au surplus, la preuve par témoins ne peut pas porter sur des faits techniques nécessitant des connaissances spéciales (Bettex, op. cit., p. 77). Le juge doit mettre en oeuvre une expertise s'il s'agit du mode de preuve le plus adéquat (ATF 125 III 29). c) aa) Les recourants avaient offert d'établir l'origine de l'humidité affectant leur appartement au moyen de l'inspection locale et de l'expertise. De l'avis des recourants, l'origine du défaut réside dans l'environnement particulier dans lequel a été construit l'immeuble litigieux. Les premiers juges ont rejeté la requête d'expertise en estimant, à la suite d'une inspection locale et en se basant sur les contre-preuves offertes par l'intimée, soit sur les mesures effectuées par l'entreprise [...] ainsi que sur le témoignage de l'employé de cette entreprise [...], que l'origine de l'humidité était suffisamment établie et qu'elle résidait dans l'aération insuffisante de l'appartement par les recourants. bb) Lors de l'inspection locale du 22 janvier 2010, le Tribunal des baux a constaté la présence de petites taches verdâtres d'humidité dans le salon, dans l'une des chambres d'enfants, dans l'autre chambre d'enfants et dans la chambre des parents. Le tribunal a encore constaté que la peinture craquelait dans un angle de la cuisine formé par le plafond et le mur et qu'une odeur d'humidité régnait dans tout l'appartement. S'agissant du biotope « [...] », le tribunal a retenu qu'il rassemblait trois milieux, soit une prairie naturelle, un verger d'arbres fruitiers et un biotope humide, ce dernier étant constitué d'un ruisseau et de deux mares d'une profondeur maximale de 40 à 50 cm. De l'avis du tribunal, rien ne permettait de penser que l'étanchéité du ruisseau et des deux mares n'aurait pas été réalisée dans les règles de l'art, le rapport de conformité du 24 février 2006 attestant que l'aménagement du biotope était conforme aux plans établis et qu'il avait été réalisé de manière soignée par l'entreprise mandatée. Sur la base de l'inspection de l'immeuble des recourants et de son environnement, plus particulièrement les appartements des voisins et les murs de l'immeuble, le tribunal a également exclu un problème d'humidité ascensionnelle pouvant être

- 14 - causée par le ruisseau du biotope humide. Selon le tribunal, en cas d'humidité ascensionnelle, les murs de l'appartement des recourants seraient en effet d'abord touchés

par le bas. Le tribunal a également exclu une infiltration d'eau depuis le toit de l'immeuble, les deux appartements inspectés par les recourants au deuxième étage ne présentant actuellement pas de problèmes d'humidité. Le tribunal a estimé que l'humidité, qui touchait toutes les pièces d'habitation des recourants, ne pouvait pas avoir son origine dans un accident de canalisation, ce genre d'accident n'affectant alors qu'une seule pièce. Le tribunal a encore examiné si l'origine de l'humidité pouvait résider dans un défaut lié à la construction récente du bâtiment, les recourants étant les premiers occupants de leur appartement, en relevant qu'un tel défaut avait été signalé dans leur courrier du 26 novembre 2007. Pour le tribunal, l'humidité dont se plaignaient à cette époque les recourants était liée à la construction récente du bâtiment, cette humidité étant due à l'évaporation d'eau contenue dans les matériaux de construction fraîchement mis en œuvre ; selon le courrier précité, ce problème avait été résolu à partir de l'été 2007. Le tribunal a nié l'existence d'un problème structurel de l'immeuble qui serait à l'origine de l'humidité notamment de la buanderie qui avait subi un traitement à cet égard. cc) Pour examiner si le mode de vie des recourants avait pu jouer un rôle dans l'apparition des taches d'humidité, le tribunal s'est référé aux mesures effectuées pendant trois semaines en mars 2009. Selon l'employé de l'entreprise responsable de ces mesures, le taux d'humidité était plus bas lorsque la courbe de température avait plus d'amplitude et ce taux remontait lorsque la courbe de température était plate. Son courriel du 6 mai 2009 contenait en outre la remarque suivante : « Exemple = manque d'aération ». d) En l'espèce, les motifs pour lesquels les premiers juges ont considéré qu'une expertise ne pouvait pas conduire à un autre résultat sont solidement étayés. Cela étant, ils ont soulevé de nombreuses questions en rapport avec l'origine de l'humidité apparue dans l'appartement des recourants. Les circonstances de la présente cause sont

- 15 - très particulières, singulièrement en raison de la présence d'un biotope à proximité de l'immeuble, du séchage des murs effectué en 2007, ayant conduit à une réduction de 10 % du décompte chauffage, avant la réapparition ultérieure des problèmes d'humidité. Les mesures effectuées par l'entreprise [...] ne sont pas suffisantes pour pallier l'absence d'expertise, en raison notamment de la brève période (trois semaines en 2009) durant laquelle elles ont été entreprises. Au surplus, ni l'inspection locale ni les mesures effectuées ne permettent d'expliquer l'absence d'humidité dans les salles d'eaux borgnes de l'appartement en question, ou d'exclure que, hormis la buanderie, le seul appartement des recourants soit affecté d'un défaut qui ne serait pas pour autant dû au manque d'aération. Le manque d'aération dans l'appartement des recourants n'est pas suffisamment établi en tant que cause de l'humidité, et les nombreuses causes envisageables méritent d'être examinées dans le cadre d'une expertise qui paraît être adéquate en l'espèce. La question de l'humidité n'étant, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, pas simple pour un spécialiste du droit du bail, la jurisprudence, qui admet que le jugement se réfère aux connaissances particulières ou à l'expérience du tribunal, ne trouve pas application (CREC I 31 décembre 1996/763 cité in Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 14 al. 5 ad art. 11 LTB). En effet, le niveau de connaissance ou d'expérience exigé doit être considéré comme supérieur à la moyenne dans le cas présent. Par conséquent, le souci de ne pas entraver une partie au litige dans ses moyens doit en l'occurrence l'emporter sur celui de ne pas alourdir la procédure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 163 CPC-VD, p. 298), sans que l'on doive toutefois en déduire que le Tribunal des baux devrait systématiquement ordonner une expertise en cas de défaut, ce qui irait à l'encontre du principe de célérité devant prévaloir en la matière (art. 274d CO). En estimant que l'expertise requise ne pourrait en aucun cas

prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis, le tribunal a ainsi méconnu l'art. 8 CC.

- 16 - Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre le recours, d'annuler le jugement attaqué et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. En effet, bien que la Chambre des recours puisse administrer elle-même des preuves régulièrement offertes mais refusées par la juridiction de première instance, il s'agit là d'une pratique exceptionnelle et le renvoi, qui assure aux parties la garantie de la double instance, est la règle (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 454 CPC- VD et la référence citée). En l'espèce, aucune exception ne justifie de déroger à cette règle.

#### **E. 4**

En conclusion, le recours est admis, le jugement annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont fixés à 622 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]). Vu le sort du recours, les recourants ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 2'222 fr. (art. 2 TAV [Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986]), à savoir 622 fr. en remboursement de leur coupon de justice et 1'600 fr. au titre de participation aux honoraires de leur mandataire.

- 17 - Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 622 fr. (six cent vingt-deux francs). IV. L'intimée Caisse de pension A.\_\_\_\_\_ versera aux recourants A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 2'222 fr. (deux mille deux cent vingt-deux francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 18 - Du 7 septembre 2011 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 Nicole Wiebach (pour A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_) - M. Jacques Lauber (pour Caisse de pension A.\_\_\_\_\_) La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 32'240 fr. (2'015 fr. x 40 % x 40 mois). 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).

- 19 - 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.