

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 décembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Hack et Oulevey, juges
Greffier : M. Grob

Art. 257a CO ; 29 RULV

Statuant sur l'appel interjeté par **A.T.**_____ et **B.T.**_____, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 15 décembre 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 15 décembre 2020, motivé le 23 décembre 2021, le Tribunal des baux a dit que V._____ devait immédiat paiement à A.T._____ et B.T._____, créanciers solidaires, de la somme de 515 fr. 40 (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure où elles étaient recevables (III).

En droit, examinant la prétention des locataires A.T._____ et B.T._____ en remboursement de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, les premiers juges ont considéré qu'il y avait lieu d'examiner les décomptes de chauffage et de frais accessoires à la lumière des seuls griefs exprimés par les intéressés. Le bail mettait à la charge des locataires la taxe d'épuration, ce qui n'était interdit ni par la loi ni par les RULV (Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud), et la ventilation de son coût selon les mètres cubes des différents locaux de l'immeuble pouvait être approuvée en vertu du principe de solidarité, même si cela n'aurait pas été possible s'agissant des frais d'eau froide, de sorte que cette taxe pouvait bien être facturée aux locataires. S'agissant de l'eau chaude, elle n'avait pas à être facturée aux locataires car l'appartement en cause disposait d'un boîtier individuel. Des frais d'eau chaude avaient ainsi été facturés à tort à deux reprises, pour un total de 515 fr. 40 qui devait leur être restitué. Enfin, quant au fait que A.T._____ et B.T._____ se plaignaient de ne pas avoir pu contrôler le mode de facturation et de répartition des frais accessoires et, partant, de ne pas avoir pu calculer avec exactitude le trop payé, il a été constaté que la gérance en charge de l'immeuble avait offert aux locataires la possibilité de consulter l'ensemble des comptes et pièces justificatives et que ceux-ci avaient renoncé à cette faculté, si bien que le grief était vain.

L'autorité précédente a ensuite examiné la prétention d'A.T._____ et B.T._____ tendant à une réduction de loyer de 15%

pour les défauts suivants : le refus de libérer la garantie locative, la construction irrégulière d'un parking attenant à l'immeuble et les désagréments en résultant, des problèmes de parcage sauvage, l'installation d'un container à poubelles et le dépôt de matériel non conforme à côté de leur place de parc, des nuisances sonores émanant de la buanderie, les « erreurs répétées et le comportement abusif du bailleur », des problèmes d'éclairage des accès à l'immeuble et des nuisances émanant du café-restaurant voisin. Les premiers juges ont considéré en substance soit que les nuisances alléguées n'étaient pas établies, soit qu'elles ne constituaient pas un défaut de la chose. La prétention en réduction de loyer a ainsi été rejetée.

B. Par acte du 1^{er} février 2022, A.T. _____ et B.T. _____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que V. _____ (ci-après : l'intimé) leur doive paiement de montants de 850 fr. 33 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2017, de 2'564 fr. 13 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2019, de 7'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2019 et de 13'248 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2019. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 19 mai 2022, l'intimé a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

Par avis du 10 août 2022, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. L'intimé est propriétaire du bien-fonds n° [...] de la Commune de [...], sis [...], comprenant un bâtiment d'habitation avec affectation mixte de 376 m², une place-jardin de 2210 m² et un garage de 96 m². Au rez-de-chaussée de l'immeuble, du côté de [...], est notamment exploité le café-restaurant « [...] » ; un dentiste exerce par ailleurs dans l'immeuble.

2. a) Le 20 juillet 2010, les appelants, en qualité de locataires, et l'intimé, en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces au premier étage de l'immeuble « [...] » sis [...] (ci-après : l'appartement litigieux).

Ce contrat a débuté le 1^{er} septembre 2010 avec pour première échéance le 30 septembre 2011 ; il se renouvelait ensuite d'année en année et se résiliait moyennant le respect d'un préavis de quatre mois.

Le loyer mensuel net initial a été fixé à 1'865 fr., auxquels s'ajoutaient un acompte mensuel de frais accessoires de 135 fr. ainsi qu'un montant de 130 fr. prévu sous le libellé « garage, parking » ; le loyer mensuel net de l'appartement a ensuite subi différentes variations pour être finalement fixé à 1'607 fr. ; le loyer net du garage/parking, qui avait été réduit à 80 fr. lors d'une précédente adaptation, demeurait inchangé, tout comme l'acompte mensuel de chauffage et eau chaude et de frais accessoires.

Le contrat liant les parties comportait notamment les dispositions suivantes :

« 5. Frais accessoires

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

6. Dispositions complémentaires

Pour la production d'eau chaude, l'appartement dispose d'un boiler individuel de 280 lt. »

b) A la suite de l'état des lieux d'entrée, les appelants ont fait parvenir à la régie en charge de l'immeuble, par courrier du 6 septembre 2010, un document intitulé « Annexe : précisions sur votre état des lieux du 18.08.2010 », par le biais duquel ils ont fait part de divers commentaires, notamment que la soufflerie de la buanderie était en panne.

3. a) Selon les décomptes établis par la régie [...] SA (ci-après : la régie), la part de frais accessoires à la charge des appelants s'est élevée aux montants suivants selon les périodes :

- pour la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011, à 1'142 fr. 96, à savoir 797 fr. 20 de coût de chauffage, 209 fr. 79 de frais d'eau chaude et 135 fr. 98 de taxe d'épuration, ce qui révélait un solde de 207 fr. 04 en faveur des appelants après déduction des acomptes versés ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012, à 1'308 fr. 33 à titre de frais de chauffage, selon un décompte global, ce qui révélait un solde de 311 fr. 67 en faveur des appelants, qui leur a été remboursé le 4 octobre 2012 ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2012 au 30 juin 2013, à 1'173 fr. 63 à titre de frais de chauffage, selon un décompte global, ce qui révélait un solde de 446 fr. 37 en faveur des appelants ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, à 989 fr. 93 à titre de frais de chauffage, selon un décompte global, ce qui révélait un solde de 630 fr. 07 en faveur des appelants ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015, à 1'197 fr. 80 à titre de frais de chauffage, selon un décompte global, ce qui révélait un solde de 422 fr. 20 en faveur des appelants, qui leur a été remboursé le 21 avril 2016 ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, à 1'360 fr. 55, à savoir 410 fr. 94 de coût de chauffage, 305 fr. 63 de frais d'eau

chaude et 643 fr. 98 de frais accessoires (taxe d'épuration des eaux et frais administratifs), ce qui révélait un solde de 259 fr. 45 en faveur des appelants, qui leur a été remboursé le 6 décembre 2016 ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, à 1'292 fr. 50 selon un premier décompte, à savoir 528 fr. 41 de coût de chauffage, 334 fr. 91 de frais d'eau chaude et 429 fr. 18 de frais accessoires (taxe d'épuration des eaux et frais administratifs), ce qui révélait un solde de 327 fr. 50 en faveur des appelants ; selon un second décompte corrigé, le total des frais était de 1'306 fr. 22, soit 877 fr. 04 de frais de chauffage et 429 fr. 18 de frais accessoires, ce qui révélait un solde de 313 fr. 78 en faveur des appelants ; il était précisé dans le courrier d'accompagnement du décompte corrigé, daté du 29 novembre 2017, que la répartition ne devait pas tenir compte de l'eau chaude dès lors que l'appartement était équipé d'un chauffe-eau individuel ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018, à 1'413 fr. 46, à savoir 891 fr. 90 de frais de chauffage et 521 fr. 56 de frais accessoires (taxe d'épuration des eaux et frais administratifs), ce qui révélait un solde de 206 fr. 54 en faveur des appelants, qui leur a été remboursé le 18 octobre 2018 ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, à 1'492 fr. 89, à savoir 963 fr. 97 de frais de chauffage et 528 fr. 93 de frais accessoires (taxe d'épuration des eaux et frais administratifs), ce qui révélait un solde de 127 fr. 11 en faveur des appelants, qui leur a été remboursé le 3 octobre 2019 ;

- pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 31 août 2019, date à laquelle les appelants ont quitté les locaux, à 97 fr. 06 de frais accessoires, ce qui révélait un solde de 172 fr. 94 en faveur des intéressés.

Les différents décomptes reçus par les appelants pour les exercices 2010/2011 à 2014/2015 mentionnaient le total du coût de chauffage pour l'ensemble de l'immeuble (« total coût chauffage »), qui variait d'un exercice à l'autre, le total des mètres cubes chauffés (« total m3 chauffage »), à savoir le volume total en mètre cube des locaux de l'immeuble, et le nombre de mètre cube de l'appartement litigieux, soit

« valeur », elle-même variable d'un exercice à l'autre et toujours le résultat de la division du total du coût de chauffage de l'immeuble par le total des mètres cubes de celui-ci. Si le total du coût de chauffage de l'immeuble et le volume total de celui-ci n'étaient plus inscrits sur les décomptes individuels des appelants, ces données ressortaient des annexes qui étaient transmises en même temps que celui-ci. A titre exemplatif, pour l'exercice 2017/2018, le coût de chauffage total de l'immeuble était de 7'414 fr. 05, ce qui révélait une « valeur coefficient » de 2.87433 (Réd. à savoir 7'414 fr. 05 : 2'579.4 m³) et un coût de chauffage facturé aux appelants de 891 fr. 90 (Réd. à savoir 310.3 m³ x 2.87433). Pour l'exercice 2018/2019, le total du coût de chauffage de l'immeuble était de 8'013 fr. 05, ce qui révélait une « valeur coefficient » de 3.10656 (Réd. à savoir 8'013 fr. 05 : 2'579.4 m³) et un coût de chauffage à la charge des appelants de 963 fr. 97 (Réd. à savoir 310.3 m³ x 3.10656).

b) Les appelants ont produit l'extrait d'un procès-verbal de chantier établi le 22 juin 2016 par l'entreprise [...] Sàrl, dans le cadre des travaux exécutés aux alentours de l'immeuble en vue de la création d'un parking, qui comporte notamment la remarque suivante :

« Alimentation en eau de chantier : fontaine parcelle [...]. Relever compteur avant début des travaux. »

c) Depuis 2016, la lettre d'accompagnement envoyée chaque année avec le décompte de frais accessoires informait les locataires que le dossier complet pouvait être consulté dans les bureaux de la régie dans les trente jours dès réception de leur décompte, moyennant prise de rendez-vous au préalable. Dans sa lettre du 2 octobre 2018 concernant le décompte de chauffage 2017/2018, la régie a encore précisé que, « selon les art. 257b CO et 8 OBLF, le locataire avait le droit de regard et pouvait consulter les pièces justificatives, mais qu'il ne pouvait exiger de recevoir des copies du dossier chez lui ».

d) Au pied d'un document intitulé « Répartition des frais de chauffage / Période du 01.07.2019 au 30.06.2020 » figure la note suivante :

« La mise en place d'un sous-compteur d'eau pour le bar implique des travaux conséquents dans l'immeuble. Dès la période 2019/2020 et jusqu'à la pose effective du sous-compteur, le propriétaire prendra à sa charge 25% de l'épuration du bar réparti entre les locataires. »

e) Il ressort d'un graphique reproduit dans un document intitulé « Décompte de chauffage 2018/2019 », produit par chacune des parties, que la consommation d'eau dans l'immeuble litigieux s'est élevée à 1'404 m³ en 2012, à 1'413 m³ en 2013, 1'564 m³ en 2014, à 2'383 m³ en 2015, à 1'573 m³ en 2016, à 1'593 m³ en 2017 et à 1'296 m³ en 2018.

4. Par courriel du 8 novembre 2010, l'appelant a fait part de ce qui suit à la régie :

« Je regrette de devoir m'adresser à vous, encore une fois, pour vous rappeler que le problème du robinet de la baignoire, qui continue à gaspiller de l'eau depuis au moins deux mois, reste sans solution et ceci malgré le fait que V._____ est venu personnellement faire une inspection et a confirmé que ce que je vous ai indiqué à plusieurs reprises n'était pas une « invention » de ma part.

D'autre part, lors de la visite d'inspection de V._____, je lui ai touché un mot concernant la chaleur excessive qu'on ressent dans l'appartement. V._____ m'a indiqué que, effectivement, l'appartement était un peu "au printemps" et que, au moment de sa visite, le chauffage n'avait pas encore été mis en marche. Nous avons acheté des thermomètres et nous avons mesuré jusqu'à 27.5°C ce qui est beaucoup trop et pas du tout raisonnable pour la santé. La seule manière que nous avons trouvée de faire descendre un peu la température est d'ouvrir toutes les fenêtres mais cette solution n'est pas applicable à cause du bruit et de la fumée. D'autre part, avec cette solution, la température reste assez élevée (23.5°C).

Vu ce qui précède (et que "printemps" est encore loin), nous serions très reconnaissants si vous pouvez régler la température des appartements (d'autres voisins sont aussi "étouffés") pour avoir des températures plus confortables et, du coup, gaspiller moins d'énergie (même si celle-ci est "assez bon marché"). »

5. Les appelants se sont adressés en ces termes à la régie, par courrier du 11 juillet 2016 :

« Suite à la conclusion de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district Jura Nord-Vaudois, du 5 juillet 2016 et dans le but de rassembler les différents litiges, nous vous demandons, d'ici le 29 juillet 2016, de :

1.- Faire le nécessaire pour mesurer notre consommation de chauffage (qui est NULLE) ou bien de plomber les installations. Nous refusons de continuer à payer pour la consommation inexistante que vous nous imposez depuis cinq ans.

2.- Nous envoyer les décomptes détaillés relatifs à la production de chauffage, à partir de la période 2009-2010.

3.- Nous informer des autorisations relatives à la sécurité des parkings que vous aviez construits l'année 2015 derrière le bâtiment sis [...] ainsi que des nouveaux parkings que vous êtes en train de construire de manière sauvage. Je vous rappelle que tout ce qui concerne la sécurité doit être disponible EN PERMANENCE ! D'ailleurs, l'article 12 du règlement de police de la commune de [...] indique qu'"Après avoir accordé une autorisation, la Municipalité peut, pour des motifs d'intérêt public, la retirer". »

6. Par courrier du 19 avril 2017, les appelants ont encore écrit ce qui suit à la régie :

« Le 26 mars 2017 nous vous avons envoyé un email pour vous rappeler que le problème de bruits, provoqués par le fonctionnement de la buanderie pendant la nuit et les dimanches, continuent à se produire régulièrement. Nous attirons votre attention sur le fait que vous avez opté pour ne pas donner de réponse à nos courriers et que Monsieur [...] avait mis provisoirement, début 2016, une minuterie qui, pourtant, n'empêche pas que la ventilation ne se mette en marche chaque matin, y compris les dimanches.

Comme d'habitude, vous n'avez pas jugé utile de donner réponse et moins encore une solution à ce problème malgré le fait que vous êtes au courant de cette situation depuis fin 2015. Vous avez opté encore une fois, pour nous écrire par l'intermédiaire de Monsieur [...], le 4 avril 2017, pour nous menacer et nous intimider. De plus, il a eu l'audace de victimiser V._____ avec qui nous évitons même les contacts visuels.

Suite à ce qui précède, nous tenons à vous informer que les bruits après 22 heures continuent à se produire comme le témoignent les deux petites vidéos suivantes, enregistrées les samedis 01.04.2017 à 23h02 et 08.04.2017 à 23h23 :

[...]

Nous vous envoyons, ci-joint, un article paru dans "[...]" du 7 avril 2017 et nous vous invitons à le lire attentivement car tous vos agissements vont exactement dans le sens opposé (constructions, parking public à deux mètres des chambres à coucher, portes ultra bruyantes, jardinage extra bruyant très tôt le matin, machines à laver et sécher trop bruyantes et fonctionnant presque en permanence, bars et restaurants extrêmement bruyants et sans limites horaires, etc., etc., etc.). »

7. Le 19 mai 2017, les appelants ont adressé le courrier suivant à la régie :

« Le 22.11.2015, nous vous avons écrit pour vous signaler (entre autres et preuves à l'appuis) ce qui suit :

"Nous profitons de vous demander de :

1.- Faire respecter les horaires pour éteindre la soufflerie de la buanderie, qui fait un bruit infernal et qui, très souvent, reste en fonctionnement durant la nuit. A titre d'exemple, nous avons dû descendre pour éteindre la soufflerie, pendant la nuit du samedi 21.11.2015 au dimanche 22.11.2015, à 0h35 !"

Vous nous aviez répondu, le 25.11.2015, ce qui suit :

"A propos de la buanderie, une minuterie a été installée aujourd'hui afin que la ventilation ne puisse plus fonctionner après 19h00 (sic)".

La vieille minuterie que vous aviez installée, étant défectueuse et ne fonctionnant pas correctement, a été remplacée gentiment par un voisin (M. [...]). Néanmoins, de toutes manières la minuterie se mettait automatiquement en marche, chaque matin et y compris les dimanches et jours fériés, en plus de se faire trafiquer pour qu'elle continue à fonctionner bien au-delà des heures limites (comme nous vous l'avons prouvé avec des vidéos).

Vous n'avez estimé nécessaire de remédier à ce gros problème de bruit pendant la nuit, dimanches et jours fériés.

Le 26.03.2017, c'est-à-dire quatorze mois après notre lettre du 22.11.2015, nous vous avons écrit (par email), pour vous signaler que le problème de bruits, provoqués par le fonctionnement de la buanderie pendant la nuit, les dimanches et les jours fériés, continuent de se produire régulièrement... sans réponse ni solution de votre part, sauf un courrier de menaces et des phrases destinées à nous intimider, envoyé par l'intermédiaire de l'aab [...], le 04.04.2017.

Le 19.04.2017, nous vous avons écrit une lettre recommandée, pour vous signaler, encore une fois, que les problèmes de bruits et d'utilisation de la buanderie en dehors des heures « normales » continuent de se produire. Nous avons annexé à notre lettre, des links et des vidéos pour vous prouver nos dires.

Vous vous êtes contenté de nous envoyer une lettre, le 28.04.2017, rappelant l'organisation de la buanderie puis de retirer la minuterie qu'un voisin avait installée. Comme d'habitude, vous ne nous avez pas répondu ni donné une solution au problème, mais vous avez opté, de manière téméraire, pour nous envoyer une lettre de résiliation.

En attendant le déroulement de la "procédure juridique", nous insistons sur notre demande de faire le nécessaire pour arrêter définitivement TOUS les bruits que nous avons dénoncés.

De plus, nous vous sommons de faire le nécessaire pour arrêter les blocages quotidiens et à toute heure, nous empêchant d'entrer et sortir des garages et places de parc pour lesquels nous payons un loyer. Nous vous envoyons quelques images qui montrent le mépris total envers ceux qui vous paient un loyer pour parquer ses voitures et ceci, et pour aggraver encore plus la situation, dans des parkings et garages qui ne respectent pas les normes de sécurité minimales. »

8. Dans le cadre d'une précédente procédure ayant divisé les mêmes parties, le tribunal a procédé à une inspection de l'immeuble en cause lors d'une audience tenue le 25 avril 2018. Les constatations suivantes ont été protocolées au procès-verbal de celle-ci :

« Le tribunal, procédant à l'inspection locale, visite en premier lieu l'appartement litigieux, situé au premier étage de [...]. Pour accéder à l'appartement, il faut gravir une volée de marches qui donnent sur un palier, au premier étage, et franchir la porte d'entrée sur la droite - il y a un autre appartement sur la gauche. Le visiteur débouche directement dans le séjour/cuisine. Sur la gauche se trouve une fenêtre qui donne sur [...] ainsi qu'à sa gauche, une porte fenêtre qui donne sur un petit balcon, toutes deux aspectant le bâtiment où vit le demandeur [Réd. l'intimé], sis [...].

Face à la porte d'entrée, une double porte vitrée mène au salon, pièce dans laquelle une fenêtre sur la gauche donne également sur [...].

A droite de la porte d'entrée, le visiteur longe un couloir, au début duquel se trouve, sur la gauche, une salle d'eau borgne comportant des WC et une douche.

Au fond du couloir, le visiteur entre dans une chambre à coucher qui comporte une fenêtre donnant sur l'arrière du bâtiment. Le couloir se poursuit en angle droit sur la gauche et sur la droite se trouve une porte donnant sur une deuxième chambre, occupée par le fils des défendeurs [Réd. des appelants], laquelle contient une fenêtre qui donne sur l'arrière du bâtiment. En ouvrant la fenêtre et en se penchant sur la droite, on voit le nouveau bâtiment. En regardant droit devant, on observe l'existence de cinq places de parc (n°16 à 20) contre le bâtiment et de six places de parc (n°10 à 15) en face, lesquelles se situent sur le toit des garages. Par ailleurs, l'on aperçoit, à droite de ces places de parc, une allée pentue qui descend aux garages. A droite de cette allée est érigé le nouveau

bâtiment, qui doit se situer à environ 25 mètres de la première fenêtre (donnant sur l'arrière du bâtiment) de l'appartement litigieux. Dans la continuation du couloir, toujours à droite, se trouve une troisième pièce, qui est la chambre à coucher des défendeurs, laquelle comporte deux fenêtres : celle de gauche donne sur un avant-toit et celle de droite sur les places de parc précitées. En face de cette dernière chambre se situe une salle d'eau borgne avec baignoire.

Le demandeur indique que l'immeuble a 32 ans, que les fenêtres double vitrage sont d'époque et que les joints ont été remplacés en 2017. Par ailleurs, les parties précisent que la moitié de l'appartement de 135m² donne sur [...], l'autre moitié sur l'arrière du bâtiment.

L'inspection se poursuit à l'extérieur, à l'arrière du bâtiment, au niveau des places de parc. Regardant la façade du bâtiment litigieux, il est constaté qu'au premier étage, il y a quatre fenêtres à droite du bâtiment (qui se trouvent dans l'appartement des défendeurs) et cinq fenêtres sur la gauche, du côté du nouveau bâtiment. Celui-ci, en forme de L, comporte une partie qui est à 25 mètres de l'immeuble litigieux et une autre partie qui se trouve dans son prolongement, à 4 mètres de distance (correspondant à la largeur du passage entre les bâtiments concernés).

Le demandeur explique que la ferme démolie était également proche de l'immeuble litigieux. Il rappelle que devant cet immeuble il y avait, avant les travaux, trois places de parc en épi sur le côté sous les fenêtres de la chambre à coucher des défendeurs, et une place devant l'immeuble, étant précisé que celle-ci ne se situait pas sous les fenêtres des défendeurs.

[...]

Le demandeur explique que la demande de permis de construire comportait le réaménagement des places de parc à l'arrière du bâtiment avec prolongement du droit de passage entre les deux parcelles et la construction de garages. A la place des six places de parc (n°10 à 15), il y avait un jardin avec un étendage. Ces places sont louées aux locataires de l'immeuble litigieux, étant précisé que les défendeurs louent la place n°15. S'agissant des places n°16 à 20 (celles qui touchent le bâtiment), deux d'entre elles sont louées par un dentiste (pour lui-même et son personnel), une par un physiothérapeute, une pour un local commercial et une pour le café. En principe, les clients de ces locaux commerciaux se parquent de l'autre côté du bâtiment, sur [...]. Les défendeurs indiquent que le soir toutefois, certains clients du café se parquent sur les places n°10 à 16, même au-delà de l'heure de fermeture du café qui est à 20 heures, de même que le week-end. A cet égard, le demandeur précise que le contrat qui le lie avec les tenanciers du café leur impose de fermer au plus tard à 21 heures durant la semaine, et que les samedi et dimanche, il est ouvert de 8 heures à midi. Il ajoute que le café est fermé entre midi et 17 heures tous les jours de la semaine.

Le tribunal constate la présence d'un container à ordures ménagère, lequel se trouve contre un mur en retrait du côté gauche de la place de parc n°15 louée par les défendeurs. Il s'y trouve depuis quelques semaines. Avant, il se trouvait sur le chemin menant aux garages. Tel qu'il est placé aujourd'hui, le tribunal constate qu'il ne gêne pas l'accès à la place de parc des défendeurs. Le demandeur indique qu'une fois par semaine (le mardi), le container est ramené au bord de la route pour la collecte des ordures qui a lieu le mercredi matin.

Le demandeur explique par ailleurs que le container a été déplacé en raison du fait que de nombreuses personnes non autorisées du village le remplissaient là où il se trouvait précédemment, et qu'il était installé près de la terrasse d'une locataire du nouvel immeuble et sur le passage des voitures. Ainsi, aujourd'hui, le nouvel immeuble a son container dans son garage sous-terrain et l'immeuble litigieux a son container à l'endroit où on le voit. Il ajoute que le container n'est jamais au soleil là où il se trouve.

Le demandeur précise qu'avant la construction de l'immeuble voisin, deux locataires, soit le défendeur et M. [...], louaient deux garages au demandeur que ce dernier louait à son voisin devant la ferme qui a été démolie pour faire place au nouvel immeuble. Comme ces garages ont été démolis, les défendeurs ont bénéficié immédiatement d'un des cinq garages de l'immeuble litigieux déjà existant.

Le demandeur indique que le nouvel immeuble contient onze appartements et que l'immeuble litigieux contient neuf logements dont quatre locaux commerciaux.

Le visiteur descend un chemin relativement pentu pour se rendre aux garages. Le tribunal observe la présence de cinq garages et un local sur la gauche, dont le demandeur explique qu'ils existaient avant l'arrivée des défendeurs dans l'immeuble, de même que la pente. En face de ceux-ci se trouvent cinq nouveaux garages. A la place de ceux-ci, il y avait, avant les travaux, neuf places de parcs extérieures pour les locataires.

En dessous des garages de chaque côté, il y a, à gauche, neuf places de parcs extérieures pour le bâtiment litigieux et, à droite, dix places de parc extérieures pour le nouveau bâtiment. A la place des neuf nouvelles places de parc, il y avait une balançoire et un toboggan.

A gauche des neuf places de parc, l'on observe un bout de jardin avec une table, un banc et un barbecue. Le demandeur indique que cet espace va être réaménagé en place de loisirs et de jeux, de même que le bout de terrain à droite des places de parcs du nouvel immeuble. Ces surfaces seront destinées à l'usage commun des habitants des deux immeubles.

Le demandeur déclare que le locataire d'un duplex au 1^{er} et 2^{ème} étage (le plus proche du nouvel immeuble) travaillait souvent de nuit et ne s'est jamais plaint du bruit du chantier.

Le défendeur indique qu'avant le chantier, il louait l'une des trois places de parc se trouvant sous sa chambre à coucher.

Durant le chantier, les parties rappellent que l'accès aux places de parc se faisait par le chemin [...].

Au sous-sol du nouvel immeuble, l'on remarque un garage auquel on accède par le passage et qui contient, aux dires du demandeur, 11 places de parc.

L'inspection se poursuit de l'autre côté du bâtiment, côté [...]. Devant l'entrée de l'immeuble litigieux, il y a sept places de parc à disposition des clients du café et des visiteurs. En été, le café utilise deux places de parc pour aménager une terrasse.

Le demandeur précise que le contrat de bail du café est au nom de [...] et de son père, [...]. Le tribunal constate la présence d'une petite pancarte accrochée sur la porte d'entrée du café, sur laquelle figure ses horaires d'ouverture et de fermeture. Le lundi, il est fermé. Du mardi au vendredi, il est ouvert de 6 heures 30 à 12 heures 15 et de 17 heures à 20 heures. Le samedi, il est ouvert de 7

heures 30 à 12 heures 30 et le dimanche, de 8 heures à 12 heures 30. »

L'audience a été suspendue pour permettre la conduite de pourparlers.

9. Le 24 juillet 2018, le mandataire d'alors des appelants a écrit ce qui suit au conseil de l'intimé :

« [...], je reviens à vous concernant le parking non autorisé autour de l'immeuble où habitent mes mandants.

En effet, ceux-ci m'indiquent que les clients du bar à café utilisent le chemin permettant d'accéder à son immeuble afin de se parquer en dehors des cases prévues à cet effet.

Vous trouverez en annexe, copie d'une photographie prise le lundi 23 juillet 2018 et attestant du parking non autorisé.

Dès lors, au vu de ce qui précède, je vous remercie de bien vouloir attirer l'attention de votre mandant sur ces agissements et lui demander de faire le nécessaire. »

10. Le 22 novembre 2018, le Tribunal des baux a tenu une nouvelle audience dans le précédent litige ayant opposé les parties, lors de laquelle celles-ci ont conclu la transaction judiciaire suivante :

« I. Les parties conviennent que le bail portant sur un appartement, un garage et une place de parc à [...] prendra fin le 1^{er} septembre 2019. En conséquence, les défendeurs s'engagent irrévocablement à quitter et rendre libres de tout occupant et de tous leurs biens les objets ci-dessus au plus tard le 1^{er} septembre 2019 sans prolongation possible. Les défendeurs pourront résilier le bail avant cette date moyennant préavis écrit donné un mois à l'avance pour la fin d'un mois.

II. La présente transaction sera susceptible d'exécution directe au sens de l'article 337 CPC dès l'échéance du délai fixé au chiffre I. ci-dessus.

En conséquence, passé ce délai, si les défendeurs n'ont pas exécuté l'engagement susmentionné, le demandeur est autorisé à avoir recours à l'Huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée de la présente transaction.

III. Le demandeur versera aux défendeurs un montant de 4250 fr. (quatre mille deux cent cinquante francs) d'ici au 20 décembre 2018 sur le compte CCP [...] pour solde de tout compte en

relation avec les nuisances générées par les chantiers qui se sont déroulés jusqu'en 2018.

IV. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens. »

11. Par courriel du 24 décembre 2018, l'appelant a indiqué ce qui suit à la régie :

« Je vous envoie, ci-joint, encore quelques photos montrant que vous n'avez pas seulement transformé un immeuble d'habitation en un énorme parking public mais, en plus, en un parking chaotique dont les voitures entrent et sortent sans arrêt ou s'arrêtent de longues minutes avec le moteur en marche, jour et nuit, ce qui est pour nous imprésentable et inacceptable. Le "plus de confort" que V._____ a déclaré vouloir proposer à ses locataires (certainement, ses locataires commerciaux) est, pour nous, un enfer insupportable et inadmissible et nous allons faire valoir nos droits jusqu'à la dernière minute, tant qu'on paie un loyer.

Je constate que vous avalisez ce manque de respect et, de plus, vous le soutenez.

[...] Nous attendons, ainsi, une clarification de la manière dont vous prétendez corriger les incessantes nuisances que vous nous faites subir au quotidien.

Je profite de vous informer que certains locataires du nouveau immeuble ne savent pas où jeter les sacs poubelle, qu'ils utilisent le container en face de nos chambres à coucher ou qu'ils laissent les sacs dans le parking "public", comme l'attestent les photos "IMG_20181223_213346" et "IMG_20181223_213352" ci-joint.

Sans réponse de votre part d'ici le 28 décembre 2018, nous allons considérer que le deuxième des reproches (refuser de faire trancher nos prétentions par voie judiciaire) est celui qui représente vos intentions et que vous préférez les "procédures judiciaires". Nous vous informons que, dans ce cas, nous allons aussi nous adresser aux autorités cantonales. »

12. a) Considérant que les normes en matière de construction n'avaient pas été respectées lors de la délivrance du permis de construire, en particulier en ce qui concernait les nouvelles places de parc construites par l'intimé, les appelants ont adressé leurs doléances à la Municipalité de [...] par courriers des 18 mars 2019 et 24 juin 2020.

A ce sujet, l'intimé a produit une série de courriers, datés du 22 février 2017, du 13 octobre 2017 et du 20 décembre 2018, ainsi qu'une réponse de la Municipalité de [...] datée du 5 mars 2019, dans laquelle elle

a notamment indiqué qu'à sa connaissance, les places de stationnement litigieuses n'avaient pas été réalisées sans autorisation municipale.

b) Les appelants ont encore transmis au tribunal plusieurs séries d'images et des vidéos, sur clés USB ainsi que par courriels, pour illustrer les différentes problématiques dont ils se plaignaient, en lien notamment avec l'utilisation du parking, la présence d'un local servant de dépôt de bois à proximité, les nuisances sonores dans la rue et dans la buanderie, ainsi que l'éclairage des abords de l'immeuble.

c) L'intimé a par ailleurs produit l'ensemble des pièces justificatives des décomptes de frais accessoires 2010/2011 à 2018/2019.

13. Le 22 mai 2019, la régie a adressé aux appelants le courrier suivant :

« Nous vous informons que suite à un contrôle de l'installation de l'adoucisseur, nous avons été informés d'une consommation importante de sel et qu'une fuite provient probablement **d'un robinet ou d'un WC qui coule en continu.**

Par conséquent, afin de pouvoir remédier à ce défaut, nous vous prions de bien vouloir nous avertir au plus vite si ce problème provient de votre appartement.

Nous vous rappelons que la consommation d'eau fait partie de vos charges d'épuration réparties à chaque locataire. »

14. **a)** Les appelants ont quitté l'appartement litigieux le 1^{er} septembre 2019.

b) Par courrier du 8 octobre 2019, les appelants ont notamment demandé à la régie, en évoquant les litiges pendants, qu'elle leur confirme par écrit qu'ils avaient rendu l'appartement dans un état irréprochable afin de permettre la libération de la garantie de loyer.

c) La régie a répondu le 17 octobre 2019 qu'elle ne pouvait accéder à la demande de libération de garantie de loyer avant le paiement

d'un montant de 1'063 fr. 55, correspondant à des frais de remise en état qu'elle réclamait aux appelants.

d) Par courrier du 25 octobre 2019, les appelants ont contesté les prétentions de la régie.

e) Le 30 décembre 2019, [...] SA a informé l'appelant que la garantie de loyer « était actuellement bloquée et non libérée depuis le 12.12.2019 » par la régie.

15. Par courrier du 28 novembre 2019, la régie a communiqué ce qui suit aux appelants :

« D'ores et déjà, nous refusons toute compensation sur les points suivants et vous soumettons nos remarques et commentaires, comme suit :

1. Décompte des frais accessoires et frais d'eau froide :
Tout remboursement des frais est injustifié. Selon votre contrat de bail du 20.07.2010 et les RULV – art. C, les frais accessoires sont dûment mentionnés faisant partie du décompte annuel
28. 29. Frais accessoires tels que taxes d'épuration à la charge du locataire
30. L'eau froide n'est pas à la charge du locataire et ne figure pas en aucun cas dans les décomptes ; la consommation des jardins est prise entièrement à la charge du bailleur selon le sous-compteur des jardins
31. Délai de 30 jours dès la réception du décompte détaillé des frais de chauffage, les justificatifs sont tenus à disposition des locataires chez le bailleur.
2. Parkings illégaux :
Le permis de construire du parking a été obtenu en bonne et due forme par la commune de [...] ; nous n'entrons pas en matière pour toute compensation ou indemnisation. Il vous appartient de faire toute opposition ou contestation à qui de droit.
3. Libération garantie de loyer :
Pas de frais jusqu'à la libération car la sortie à la date du 1.09.2019 a été annoncée à [...].

Poubelle - parking sauvage : sans commentaires.

Machines et fonctionnement de la buanderie :
Votre réclamation est nulle et non avenue, car isolée. Aucune plainte reçue des autres utilisateurs. L'entretien a été fait régulièrement dès qu'un défaut nous a été signalé

4. Abus de loyer :
Une fois de plus vous n'êtes pas habilité à agir pour la protection des locataires. »

16. **a)** Le 16 janvier 2020, les appelants ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« I.- La bailleuse est tenue de rembourser aux demandeurs les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires payés indûment entre le 1^{er} septembre 2010 et le 1^{er} septembre 2019. N'ayant jamais pu obtenir le détail des décomptes, nous ne sommes pas en mesure d'indiquer le montant exact des frais à rembourser. Un montant de Fr. 10'000 nous semble raisonnable.

II. Le loyer de l'appartement, du garage et de la place de parc loués par A.T._____ et B.T._____ est réduit de 15% pour la période allant du 1^{er} septembre 2015 au 1^{er} septembre 2019. Un montant de Fr. 12'000 nous semble raisonnable.

III. V._____ est contraint de faire le nécessaire pour respecter les normes de l'assurance incendie ainsi que la norme VSS 640 281 limitant le nombre de places de parc. »

S'agissant de leur prétention en remboursement de frais accessoires, les appelants faisaient en substance valoir que les décomptes étaient vagues, imprécis et comportaient des erreurs évidentes, que l'eau chaude leur avait été facturée tort, que leur appartement était trop chauffé et que la facturation de la taxe d'épuration n'était pas admissible car l'eau froide ne pouvait être mise à leur charge que si l'immeuble était pourvu de compteurs individuels.

b) Dans des déterminations du 8 juin 2020, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions, le montant de 10'000 fr. n'étant pas dû aux appelants à titre de remboursement des frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires pour la période du 1^{er} septembre 2010 au 1^{er} septembre 2019 et aucune réduction de loyer n'étant accordée aux intéressés pour la période du 1^{er} septembre 2015 au 1^{er} septembre 2019.

c) Une première audience s'est déroulée le 22 juin 2020, laquelle, avec l'accord des parties, a été suspendue afin qu'il soit procédé à un complément d'instruction.

d) Le 18 août 2020, les appelants ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des déterminations de l'intimé et des allégations présentées par celui-ci lors de l'audience du 22 juin 2020, en confirmant les conclusions de leur demande.

Dans cette écriture, ils ont fait valoir en substance que les décomptes de charges étaient incompréhensibles et comportaient des erreurs en ce sens notamment que l'eau chaude avait été facturée à tort.

e) Le 22 septembre 2020, les appelants ont déposé une écriture complémentaire, intitulée « Déterminations II » et comportant les conclusions suivantes :

« Fondés sur ce qui précède, les demandeurs A.T. _____ et B.T. _____ ont l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par le défendeur au pied de ses déterminations du 9 juin 2020 et des allégations présentées lors de l'audience du 22 juin 2020.

De plus, les demandeurs A.T. _____ et B.T. _____, appelant à un sens civique cherchant à faire bénéficier aussi d'autres personnes ne pouvant pas se défendre, ont l'honneur de réitérer, toujours avec suite de frais et dépens, les conclusions reconventionnelles qu'ils ont prises au pied de leur demande simplifiée adressée au Tribunal des baux le 16 janvier 2020 et demandent respectueusement à Monsieur le président d'entrer dans les détails de tous les abus dénoncés par les demandeurs. »

Dans une écriture intitulée « Déterminations III » datée du 19 octobre 2020, les appelants ont ajouté qu'ils concluaient, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimé au pied de ses déterminations du 9 juin 2020, des allégations présentées lors de l'audience du 22 juin 2020 et sur la base du Bordereau de pièces n° II présenté le 2 octobre 2020. Ils ont notamment exposé que les décomptes n'étaient pas détaillés.

Le 2 novembre 2020, les appelants ont encore déposé une écriture libellée « Déterminations IV » et comprenant les conclusions suivantes :

« Fondés sur ce qui précède, les demandeurs A.T._____ et B.T._____ ont l'honneur de conclure, avec suite de frais et dépens, que la gestion de l'immeuble propriété de V._____ est faite de manière très peu professionnelle, abusive et ne manifestant aucun respect pour ses locataires, ce qui a provoqué des énormes ennuis aux demandeurs qui, de ce fait, ont droit à une baisse de loyer.

De plus, les demandeurs A.T._____ et B.T._____, appelant à un sens civique cherchant à faire bénéficier aussi d'autres personnes ne pouvant pas se défendre, ont l'honneur de réitérer, toujours avec suite de frais et dépens, les conclusions reconventionnelles qu'ils ont prises au pied de leur demande simplifiée adressée au Tribunal des baux le 16 janvier 2020 et demandent respectueusement à Monsieur le président d'entrer dans les détails de tous les abus dénoncés par les demandeurs. »

f) La reprise de l'audience s'est déroulée le 7 décembre 2020, à l'issue de laquelle l'instruction, puis les débats ont été clôturés.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.1.2 Le tribunal est lié par les conclusions, dans leur objet et leur quotité, en particulier lorsque le plaideur qualifie ou limite ses prétentions dans ses conclusions mêmes (ATF 142 III 234 consid. 2.2 ; TF 4A_54/2017

du 29 janvier 2018 consid. 6.1 ; TF 4D_62/2014 du 19 janvier 2015 consid. 5).

L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC) (TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1).

Le juge d'appel statue d'office sur la recevabilité des conclusions modifiées (art. 60 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel, dirigé contre une décision finale de première instance, a été déposé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs.

On constate toutefois qu'en deuxième instance, les appelants concluent désormais au paiement de montants, d'une part, de 850 fr. 33, 2'564 fr. 13 et 7'500 fr., soit un total de 10'914 fr. 46, à titre de remboursement de frais accessoires et, d'autre part, de 13'248 fr. à titre de réduction de loyer. Or, en première instance, ils concluaient à des montants de 10'000 fr. à titre de remboursement de frais accessoires et de 12'000 fr. à titre de réduction de loyer. Cette modification de conclusion ne satisfait pas aux conditions de l'art. 317 al. 2 CPC, ce que les appelants ne prétendent d'ailleurs pas.

Il s'ensuit que l'appel n'est recevable que dans la mesure où les appelants concluent à des sommes de 10'000 fr. à titre de remboursement de frais accessoires et de 12'000 fr. à titre de réduction de loyer.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est recevable.

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 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

3.

3.1 Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants font grief à l'autorité précédente de ne pas avoir éclairci la manière dont les frais de chauffage avaient été ventilés entre les locataires. Elle aurait dû selon eux, en application de la maxime inquisitoriale, interpellier le bailleur et instruire cette question, ce d'autant qu'ils n'étaient pas assistés en première instance.

L'intimé objecte que la maxime inquisitoriale applicable en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC serait une maxime inquisitoriale sociale atténuée. Il appartiendrait donc aux locataires de démontrer en quoi la répartition établie par le bailleur serait contraire au droit.

Les premiers juges ont retenu en fait qu'il ressortait des décomptes de charges que la clé de répartition utilisée pour distribuer les frais de chauffage entre les locataires était définie en fonction des m³ des différents locaux, à savoir 310.3 (coefficient chauffage) en ce qui concernait les appelants, que ce coefficient était ensuite multiplié par une valeur qui variait en fonction des années et que la manière dont cette valeur avait été calculée ne ressortait pas de ces documents.

Ce grief relève du droit et non des faits ; il sera néanmoins examiné en premier.

3.2 En procédure simplifiée, le tribunal établit les faits d'office lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. dans les autres litiges - que ceux prévus à l'art. 243 al. 2 let. c CPC - portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC).

L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple - qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale -, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Le tribunal n'est pas non plus tenu de rechercher d'office dans le dossier ce qui pourrait en être déduit en faveur de la partie qui a présenté les éléments de preuve (TF 4A_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1).

Ainsi, conformément à la jurisprudence rendue sous l'empire des art. 274d al. 3 et 343 al. 4 aCO, en première instance, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets, mais seulement s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (à propos de l'art. 274d al. 3 aCO, cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 et ATF 125 III 231 consid. 4a ; à propos de l'art. 343 al. 4 aCO, cf. ATF 107 II 233 consid. 2c et TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). C'est dans ce sens qu'il y a lieu de comprendre le « devoir du

juge de rechercher des preuves » évoqué dans l'ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, « il n'est pas lié par l'offre de preuve » de cette partie. Toutefois, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.1.1 ; TF_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.1, publié in RSPC 2020 p. 560 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1). De manière générale, le juge doit certes établir les faits d'office les litiges régis par l'art. 247 al. 2 CPC, mais l'administration des preuves reste régie par les règles de la procédure ordinaire (TF 4A_328/2018 du 27 août 2019 consid. 6.2).

3.3 En l'espèce, en première instance, les appelants ont fait valoir différents griefs dans leur demande du 16 janvier 2020, soit en particulier que les décomptes de charges étaient « vagues, imprécis et inclu[ai]ent des "erreurs" évidentes, comme par exemple l'inclusion des frais d'eau chaude », et ont indiqué dans leurs déterminations subséquentes que les décomptes étaient incompréhensibles et insuffisamment détaillés.

Lorsque le locataire conteste le montant des charges accessoires, même de façon peu précise comme c'est le cas en l'espèce – s'agissant du calcul même des charges, les appelants se sont contentés d'affirmer que celui-ci était incompréhensible – il est quelque peu délicat que le tribunal rejette sa demande tout en admettant qu'il ne comprend pas lui-même comment les charges ont été calculées.

Cela étant, il n'est pas nécessaire d'annuler le jugement pour ce motif, car l'examen des pièces montre que la valeur qui varie d'année en année, au sujet de laquelle les premiers juges ont relevé qu'ils ne

savaient pas à quoi elle correspondait, n'a en réalité rien d'incompréhensible.

En effet, le nombre de mètres cubes de l'appartement litigieux est, comme l'a relevé l'autorité précédente, multiplié par une « valeur », qui varie d'année en année, pour obtenir le coût du chauffage devant être facturé aux appelants. Logiquement, cela signifie qu'il s'agit du coût du chauffage d'un mètre cube - et il ne peut pas s'agir d'autre chose. L'examen des décomptes figurant au dossier le confirme. On voit ainsi sur le décompte 2012/2013 que le coût total du chauffage est de 9'755 fr. 90 pour un volume total de l'immeuble de 2'579.4 m³. Le coût du chauffage d'un mètre cube est donc de 3.78223618 (9'755 fr. 90 : 2'579.4 m³), ce qui correspond, arrondi aux deux premières décimales, à la « valeur du coefficient » retenue de 3.7822 et qui a servi de base de calcul pour déterminer les frais de chauffage des appelants. Il n'est dès lors guère étonnant que cette valeur varie d'année en année, puisque c'est le coût total du chauffage de l'ensemble de l'immeuble qui varie en fonction de la consommation de ses occupants et du prix du combustible. Cette « valeur du coefficient » est ensuite multipliée par le nombre de mètre cube de l'appartement des appelants, à savoir 310.3 m³, pour déterminer le coût de chauffage devant être mis à leur charge.

Les calculs et les décomptes sont ainsi parfaitement compréhensibles, de sorte que le moyen doit être rejeté.

Compte tenu de ce résultat, il se justifie également d'écarter l'argumentation figurant en page 7 de l'appel, selon laquelle du fait que les décomptes ne seraient pas compréhensibles, il y aurait lieu de rembourser aux appelants un montant fixé *ex aequo et bono* à 7'500 francs.

4.

4.1 Invoquant une violation du droit, les appelants font valoir que leur contrat de bail aurait été insuffisamment précis pour valoir convention

spéciale dès lors que les « autres frais accessoires » censés y être décrits « ci-dessous » ne le seraient pas.

L'intimé soutient que le bail serait suffisamment précis pour que les appelants comprennent que le chauffage, l'eau chaude et la taxe d'épuration étaient mis à leur charge, quand bien même l'art. 5 du contrat ne mentionnait pas de frais supplémentaires dans la rubrique prévue à cet effet.

4.2 Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement. La loi exige donc que les parties en soient convenues d'une manière suffisamment précise, en détaillant les postes effectifs. En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (TF 4A_620/2021 du 18 juillet 2022 consid. 4.1.1 ; TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.1).

Les frais accessoires représentent une rémunération pour des frais effectifs, en relation avec l'usage de la chose, tels que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que des contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257a et 257b CO). En règle générale, le bail énumère la liste des frais accessoires à la charge du locataire. Ainsi, presque tous les contrats mentionnent le chauffage et l'eau chaude. Exceptionnellement, la facturation séparée de certains frais accessoires est convenue d'une manière implicite ; elle résulte des circonstances, par exemple lorsque le logement est pourvu d'une installation individuelle de chauffage et de préparation d'eau chaude (boiler). En tel cas, le locataire assume les frais correspondants (Lachat, *in* Lachat *et al.*, Le Bail à loyer, Lausanne 2019, p. 404).

4.3 En l'espèce, le moyen soulevé par les appelants constitue une simple reprise de l'argumentation qu'ils soutenaient déjà en première instance, de sorte que sa recevabilité est douteuse au regard des exigences de l'art. 311 al. 1 CPC (cf. *infra* consid. 8.2).

Quoi qu'il en soit, on constate que le contrat de bail du 20 juillet 2010 indique, sous la rubrique « 5. Frais accessoires », que le « locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous » et qu'il ne figure rien ensuite, hormis la mention selon laquelle les « frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude ». Le bail ne détaille ainsi aucuns « autres frais accessoires », mais la lecture des décomptes révèle que le bailleur n'a précisément pas facturé d'« autres frais accessoires ». Mis à part le chauffage et parfois l'eau chaude à tort, l'intimé n'a facturé que la taxe d'épuration, dont la mise à la charge des appelants est, elle, expressément prévue dans le bail.

Infondé, le moyen doit être rejeté.

5.

5.1 Se fondant sur l'art. 30 RULV, les appelants font valoir qu'en présence d'un immeuble mixte comme l'immeuble en cause, l'eau froide ne pourrait être mise à la charge du locataire que lorsque des compteurs séparés ont été installés pour les locaux commerciaux dont la nature l'exige. Cette règle s'appliquerait également selon eux à la taxe d'épuration, puisqu'elle serait calculée en fonction de la consommation d'eau. Dès lors que l'immeuble ne serait pas équipé de compteurs séparés et comprendrait un café-restaurant ainsi qu'un cabinet de dentiste, les appelants considèrent que les montants facturés au titre de taxe d'épuration ne seraient pas dus et devraient leur être restitués, la répartition de cette taxe en fonction des volumes des locaux étant selon eux choquante.

L'autorité précédente a retenu que la taxe d'épuration, expressément mentionnée dans le bail comme étant à la charge des

appelants, faisait l'objet d'une répartition entre les locataires de l'immeuble en fonction des volumes des différents locaux concernés. Ils ont considéré que si la présence de locaux commerciaux, plus grands consommateurs d'eau froide, avait pu influencer sur le montant de cette taxe et que la clé de répartition appliquée ne tenait pas compte de cette circonstance, il n'en demeurerait pas moins que les RULV ne prohibaient pas la facturation de la taxe d'épuration en l'absence de sous-compteur, contrairement à ce qui était prévu pour l'eau froide, et n'imposaient pas de clé de répartition particulière. La taxe d'épuration suivait ainsi un régime distinct de l'eau froide et la clé de répartition en fonction des volumes devait être approuvée.

5.2 Les frais accessoires doivent être répartis entre les locataires soit au moyen de compteurs individuels, soit, quand il n'y en a pas, en fonction d'une clé de répartition objective et équitable, par exemple d'après la surface ou le volume des objets loués. Dans ce domaine, il convient d'admettre une certaine marge d'appréciation pour le bailleur et d'éviter de sombrer dans des calculs d'apothicaire (Lachat, op. cit., pp. 410-413, spéc. p. 412 ; Bieri, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, nn. 95 et 97 ad art. 257a/257b CO).

Selon l'art. 30 RULV, l'eau froide est à la charge du bailleur, à moins que le contrat n'en dispose autrement ; toutefois, lorsqu'il s'agit d'un immeuble mixte, l'eau froide ne peut être facturée au locataire que dans la mesure où des compteurs séparés ont été installés pour des locaux commerciaux dont la nature l'exige (café, restaurant, blanchisserie, etc.) ou pour d'autres utilisations particulières.

L'art. 29 RULV prévoit que les frais accessoires contractuels ou conventionnels (par exemple taxe d'épuration) font l'objet d'un décompte séparé des frais de chauffage et d'eau chaude ou de rubriques distinctes du décompte de chauffage et eau chaude ; la répartition des frais s'effectue au prorata des volumes des différents locaux, à moins que le bail ne prévoie une autre clé de répartition, en particulier en fonction de la consommation effective.

5.3 En l'espèce, même si, comme le prétendent les appelants, la Commune de [...] facture la taxe d'épuration en fonction de la consommation d'eau froide – cette allégation constituant du reste un pseudo-nova irrecevable (art. 317 al. 1 CPC) –, il n'est pas soutenable de se fonder sur l'art. 30 RULV, relatif à la consommation d'eau froide, s'agissant de la taxe d'épuration, lorsque cette taxe fait spécifiquement l'objet d'une autre disposition des RULV, à savoir l'art. 29.

Dans cette mesure le moyen des appelants est inopérant. Il n'a pas échappé aux auteurs des RULV – dont les art. 29 et 30 sont de force obligatoire (art. 1 let. b ch. 2 de l'Arrêté du 27 mai 2020 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre des baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud – BLV 221.317 ; Arrêté du Conseil fédéral du 24 juin 2020 relatif à l'approbation de la déclaration cantonale de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud » et à la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail – FF 2020 5585) – que la taxe d'épuration peut elle aussi concerner des immeubles mixtes ; mais l'exigence de compteurs séparés n'est pas prévue par l'art. 29 RULV s'agissant des frais accessoires comme la taxe d'épuration. On ne saurait dès lors suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que compte tenu de la nature mixte de l'immeuble en cause, il faudrait des compteurs séparés pour pouvoir leur facturer la taxe d'épuration, selon une application analogique de l'art. 30 RULV concernant l'eau froide qui n'a pas lieu d'être. Conformément à l'art. 29 RULV, la taxe d'épuration doit être répartie au prorata des volumes des locaux, sauf clause contraire du bail – en l'occurrence inexistante –, et c'est bien ainsi que cette taxe a été ventilée dans le cas présent. Peu importe enfin à cet égard qu'après le départ des appelants, l'intimé ait apparemment installé un compteur d'eau pour le café-restaurant situé dans l'immeuble.

6.

6.1 Sans contester que l'eau chaude ne devait pas leur être facturée, les appelants font valoir que les premiers juges se seraient trompés sur le montant qui devait leur être remboursé à ce titre. Selon eux, ce montant serait de 209 fr. 79 pour 2010/2011, de 305 fr., 63 pour 2015/2016 et de 334 fr. 91 pour 2016/2017, soit une somme totale de 850 fr. 33.

Après avoir constaté que l'eau chaude n'aurait pas dû être facturée aux appelants, l'autorité précédente a retenu que ce poste n'avait été facturé à tort qu'à deux reprises, soit dans les décomptes 2010/2011 et 2015/2016, pour un total de 515 fr. 40, en précisant que si l'eau chaude avait dans un premier temps été également facturée dans le décompte 2016/2017, celui-ci avait été corrigé a posteriori en ce sens que l'eau chaude n'y était plus facturée.

6.2 En l'occurrence, les pièces 5, 10 et 11 produites par les appelants en première instance confirment que les montants dont ils se prévalent ont effectivement été décomptés pour l'eau chaude. Toutefois, il ressort des faits retenus par l'autorité précédente que le décompte 2016/2017 (P. 11) a ensuite fait l'objet d'un décompte rectificatif qui ne tenait pas compte de l'eau chaude.

A cet égard, les appelants font valoir que selon ce nouveau décompte, dans lequel l'ensemble des frais accessoires était calculé à nouveau, le montant devant leur être restitué, soit 313 fr. 78, est inférieur à celui mentionné dans le premier décompte, par 327 fr. 50. Certes, mais les appelants n'émettent aucune critique contre le décompte rectifié, sauf à exposer que « cela montre la gestion chaotique des frais par le bailleur, lequel ne comprenait visiblement pas les calculs », ce qui n'est pas un grief pertinent, si tant est qu'il en soit un.

Le moyen, à la limite de la témérité, ne peut être que rejeté.

7.

7.1 Les appelants soutiennent que les frais de chauffage devraient leur être remboursés *ex aequo et bono* à raison de 7'500 fr. dès lors qu'il serait impossible de déduire des décomptes lesdits frais. En outre, ils auraient interpellé l'intimé dès le 8 novembre 2010 pour lui signaler une importante surchauffe de leur appartement, sans que celui-ci ne réagisse, ce qui justifierait également une réduction en équité des frais de chauffage de 7'500 francs.

7.2 Comme déjà exposé, les décomptes de charges sont, quoi qu'en disent les appelants, compréhensibles et permettent de déterminer comment leurs frais de chauffage ont été calculés (cf. *supra* consid. 3.3), de sorte que les intéressés ne peuvent pas prétendre à un remboursement de ces frais pour ce motif.

Pour le reste, on constate que les appelants font à nouveau valoir que leur appartement était surchauffé. A cet égard, les premiers juges ont retenu que ce fait n'était pas établi. Or, les appelants ne contestent pas le jugement sur ce point. Le feraient-ils que l'appréciation de l'autorité précédente devrait être confirmée. En effet, la seule preuve offerte par les intéressés pour démontrer que l'appartement litigieux était surchauffé étaient deux lettres de protestation des 8 novembre 2010 et 11 juillet 2016, ce qui doit être considéré comme insuffisant. Cela est d'autant plus vrai que les appelants avaient aussi écrit le 11 juillet 2016 que leur consommation de chauffage était inexistante et que l'installation devait être plombée, ce qui n'est guère cohérent.

Ce moyen est donc inopérant.

8.

8.1 Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir rejeté leur prétention en réduction de loyer pour défaut de la chose louée. Ils soutiennent que leur demande de réduction de 15% pour la période du 1^{er} septembre 2015 au 1^{er} septembre 2019 ne se heurterait pas à la transaction conclue le 22 novembre 2018 avec l'intimé, cette demande

étant selon eux sans rapport avec les nuisances dont il était question dans ladite convention. Puis, après avoir rappelé que le jugement avait écarté tous leurs motifs de réduction de loyer, les appelants prétendent qu'ils se seraient régulièrement plaints de divers éléments entravant la bonne et complète jouissance de la chose louée, soit notamment de la création du parking, de la présence d'un dépôt de bois ainsi que d'un container à déchets proche de leur place de parc, de forts bruits émanant de la buanderie, des nuisances sonores du café-restaurant et d'un défaut de fonctionnement de l'éclairage des accès à l'immeuble et du parking. Selon eux, ces éléments pris ensemble justifieraient la réduction de loyer requise.

L'intimé objecte en substance que la plupart des nuisances invoquées par les appelants faisait l'objet de la transaction du 22 novembre 2018, le reste étant infondé comme l'ont retenu les premiers juges.

Après avoir laissé indécise la question de savoir si les prétentions des appelants en réduction de loyer ne se heurtaient pas, au moins en partie, à la force de chose jugée revêtue par la transaction du 22 novembre 2018, l'autorité précédente a considéré que la construction d'un parking à la place du jardin et des trois places de parc initialement présents ne constituait pas un défaut de la chose, les intéressés ne pouvant pas escompter que leur environnement reste immuable. Quant au dépôt de bois et au container situés à proximité de leur place de parc, les appelants n'avaient pas démontré avoir subi une gêne concrète dans l'usage de la chose louée en raison de la présence de ces éléments. S'agissant des bruits émanant de la buanderie, les enregistrements produits, effectués à l'intérieur même de ce local, n'étaient pas probants pour déterminer dans quelle mesure les nuisances sonores avaient pu se répercuter dans le logement des appelants. En ce qui concernait les nuisances sonores du café-restaurant, les quelques fichiers vidéo produits ne permettaient pas de déterminer si ces nuisances dépassaient, par leur ampleur et leur fréquence, ce qui devait être raisonnablement toléré, l'établissement en question existant du reste déjà au moment de

l'emménagement des appelants. Enfin, les dysfonctionnements de l'éclairage extérieur n'étaient pas prouvés.

8.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, publié in SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié in RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant 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 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 52).

8.3 En l'espèce, en première instance, les appelants fondaient leur demande en réduction de loyer notamment en raison de « la construction

irrégulière d'un parking attenant à l'immeuble et [d]es désagréments en résultant », construction existant déjà lors de l'inspection locale du 25 avril 2018, si bien que leurs prétentions se heurtaient manifestement au chiffre III de la transaction du 22 novembre 2018 prévoyant le versement en leur faveur d'un montant de 4'250 fr. « pour solde de tout compte en relation avec les nuisances générées par les chantiers qui se sont déroulés jusqu'en 2018 ». Quoi qu'il en soit, les appelants ne reprennent pas ce motif de réduction en appel.

Pour le surplus, les appelants se contentent de répéter les doléances qu'ils ont fait valoir en première instance. Or, l'autorité précédente a, pour chaque motif invoqué, expliqué la raison pour laquelle elle n'admettait pas de réduction de loyer et les appelants n'entreprennent pas démontrer que le raisonnement des premiers juges à ce sujet serait erroné. Sur cette question, l'appel ne satisfait manifestement pas aux exigences de la jurisprudence en matière de motivation rappelées ci-dessus. Il ne sera ainsi pas entré en matière sur cette partie du mémoire d'appel, irrecevable.

9.

9.1 En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure il est recevable et le jugement confirmé.

9.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 836 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre à l'intimé de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'250 fr. (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 836 fr. (huit cent trente-six francs), sont mis à la charge des appelants A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux.
- IV. Les appelants A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimé V._____ la somme de 1'250 fr. (mille deux cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Samuel Thétaz (pour A.T._____ et B.T._____),
- M. Jacques Lauber (pour V._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), le 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).

Le greffier :