

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 26 août 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Creux et M. Piotet, juge suppléant  
Greffier : Mme Cardinaux

\*\*\*\*\*

**Art. 2 CC; 257h al. 2 , 259 ss CO; 13, 14, 15 LTB; 452, 456a CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **X.**\_\_\_\_\_, défenderesse, à Morges, contre le jugement rendu le 3 juillet 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **A.W.**\_\_\_\_\_, à Monnaz, et **B.W.**\_\_\_\_\_, demandeurs, à Monnaz.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement rendu le 3 juillet 2008 et notifié le 28 janvier 2009 aux parties, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail adressées le 16 octobre 2006 par la défenderesse X.\_\_\_\_\_ aux demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, avec effet au 31 janvier 2007, relatives à la villa indépendante sise [...] à Monnaz (I); dit qu'ordre est donné à la défenderesse X.\_\_\_\_\_ de procéder dans la villa décrite sous chiffre I ci-dessus :

- à la remise en état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine ;
- à un nouvel émaillage de la baignoire et de la douche ;
- à tous travaux permettant de supprimer les odeurs dans le garage provenant des conduites d'eaux usées passant sous la villa (II);

que le loyer mensuel net de la villa que la défenderesse X.\_\_\_\_\_ loue aux demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ est réduit de :

- 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'à l'élimination des défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'email de la baignoire et de la douche ;
- 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'à l'élimination des défauts relatifs aux odeurs dans le garage (III);

qu'en conséquence, la défenderesse X.\_\_\_\_\_ est débitrice des demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 3 juillet 2008, jour du présent jugement, soit un montant de 2'212 fr. 25 (IV) et que les loyers consignés par les demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte n° [...] sont déconsignés comme suit :

- en faveur des demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ à hauteur du montant mentionné sous chiffre IV ci-dessus, en paiement dudit montant ;
- le solde en faveur de la défenderesse X.\_\_\_\_\_ (V).

que le jugement est rendu sans frais ni dépens (VI) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VII).

La Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

1. Par courrier du 9 octobre 2006, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont écrit à la défenderesse en ces termes :

"(...)Suite à nos diverses conversations téléphoniques, ainsi que la discussion que nous avons eue avec Fernando le samedi 30 septembre 2006, nous nous permettons de vous envoyer ce courrier afin de clarifier certains points et d'éviter tout malentendu futur qui serait désagréable aussi bien pour vous que pour nous.

### **1. La piscine**

Les nombreux travaux effectués depuis notre entrée dans la propriété n'ont pas résolu les problèmes de cette piscine.

a) La peinture avait été refaite, mais, dès le premier remplissage du bassin, elle a commencé à se décoller : des cloques (bulles) dans la peinture ont été observées à divers endroits et des bouts de peinture décollée se trouvaient dans l'eau.

b) Les multiples visites de l'entreprise « Piscines et Accessoires SA » de Martigny, ainsi que les travaux d'excavation du terrain et de réparation de la tuyauterie n'ont pas permis de résoudre le problème de fuite d'eau.

Le résultat final est identique : la piscine est inutilisable. Nous considérons donc que la piscine n'a jamais fonctionné et acceptons de louer cette maison sans piscine, sans en discuter le loyer.

A titre informatif, nous vous rappelons également l'inondation que nous avons eue dans le local piscine (vous vous étiez déplacée à Monnaz ce jour-là pour constater l'eau qui s'était répandue dans le local).

### **2. Le loyer gratuit du mois d'août**

Nous avons apprécié le loyer gratuit du mois d'août et vous en remercions. Nous considérons qu'il permet de dédommager les divers frais et désagréments occasionnés jusqu'au 30 septembre 2006 et n'est en aucun cas un dédommagement pour d'éventuels frais et désagréments futurs.

Pour votre information, nous avons dû passer plusieurs nuits à l'hôtel en raison des odeurs nauséabondes provenant des toilettes visiteurs et de la salle de bain du rez inférieur, en raison des odeurs de mazout dans la maison liées à la fuite de mazout dans le local de chaufferie, ainsi qu'en raison du bruit excessif dû au dysfonctionnement de la chaudière et du

tableau de bord. Le dysfonctionnement du brûleur et du tableau de bord ont également occasionné une consommation excessive de mazout (voir à ce sujet les copies remises en annexe des rapports de service de l'entreprise Buderus).

Nous vous joignons également les copies des factures liées aux nuits passées à l'hôtel.

Comme vous le constatez, les divers frais occasionnés (hôtel, mazout, toile de piscine, téléphones, divers) vont au-delà des Frs 3'700.-, sans compter les autres désagréments et soucis.

### **3. Les assurances**

Afin d'éviter tout souci, nous vous envoyons ci-joint une lettre de notre assurance attestant que la couverture de responsabilité civile pour tout dommage s'élève à Frs 3'000'000.- (y compris pour les animaux).

Concernant l'abri de piscine télescopique, notre conseiller en assurance nous a informés que cet objet devait être assuré par la personne propriétaire de l'abri, soit par vos soins. Nous vous renvoyons donc ci-joint la copie de la facture que vous nous aviez transmise. Le point 1 de la notice d'utilisation (bas de la page) vous concerne, et nous prendrons soin des points 2 à 5.

### **4. L'installation sanitaire (toilettes et eau courante)**

Nous avons dû informer M. de Villars (responsable des eaux de la commune de Monnaz) en raison de problèmes de terre et de rouille dans l'eau des robinets. M. de Villars nous a alors fortement conseillé de prendre contact avec une entreprise sanitaire (entreprise Muller à Morges) afin de faire contrôler notre installation sanitaire et tuyauterie. Cette entreprise pourra également définir la cause des mauvaises odeurs persistantes dans les toilettes visiteurs ainsi que dans la salle de bains du rez inférieur.

### **5. Entretien du parc**

Lors de notre entrée dans la propriété, la pelouse était tondue. Toutefois, plusieurs arbres étaient malades et d'autres avaient besoin d'être taillés de même que les boules de buis, la haie côté du côté (sic) de l'entrée de la propriété et la haie du côté de la route cantonale.

Nous aimerions entretenir de façon convenable tous les arbres et végétaux du parc, toutefois nous considérons que nous ne sommes pas responsables de la remise en état du parc. Nous allons donc continuer à faire tondre la pelouse régulièrement, sans entreprendre de travaux de remise en état.

### **6. Les travaux en cours**

Nous avons reçu la visite du menuisier qui est venu prendre les mesures pour les joints de fenêtres ainsi que pour divers petits travaux de réparation.

Pour conclure cette lettre n'est pas une lettre de reproches, mais un simple exposé des faits existants. Nous apprécions cette maison de Monnaz et sommes heureux d'en être les

locataires. Toutefois nous n'acceptons en aucun cas d'en supporter les soucis et les responsabilités de propriétaire.(...)"

Le 16 octobre 2006, la défenderesse a résilié le bail des demandeurs sur formules officielles pour le 31 janvier 2007.

Par courrier du 6 novembre 2006, les demandeurs, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont écrit à la défenderesse ce qui suit :

"(...)Malgré d'innombrables promesses non tenues et de nombreuses tentatives d'obtenir de votre part la réfection des défauts affectant la villa qu'ils vous louent pour un loyer de CHF 3'700.-- par mois, vous n'avez fait effectuer que très partiellement lesdits travaux si bien que de nombreux défauts demeurent.

Je vous renvoie à ce sujet notamment à la lettre du 9 octobre 2006 de mes clients à vous-même et précise encore qu'à ce jour les défauts suivant affectant la maison qu'ils vous louent demeurent :

1.- Un joint défectueux aux toilettes, lequel n'a rien à voir avec la problématique de la fausse (sic) sceptique qui a été vidée il n'y a pas si longtemps. L'entreprise Muller à Morges est venue, a constaté que le défaut avait trait à un joint défectueux et vous a fait rapport sans que vous ne donniez suite à ce défaut. Il en résulte la poursuite des odeurs nauséabondes, qui ne sont plus supportables. Mes clients font donc réparer le joint par une autre entreprise et vous adresseront la facture y relative.

2.- Les joints des fenêtres doivent impérativement être changés, ce que vous savez pertinemment. Depuis deux mois, vous avez indiqué à de nombreuses reprises à mes clients que ceux-ci allaient être changés, ce qui n'est toujours pas fait si bien qu'il en résulte avec l'arrivée de l'hiver une température dans la maison qui n'est pas acceptable et entraîne des pertes d'énergie considérables.

Au nom de mes clients, je vous mets en demeure de faire exécuter ces travaux de réparation de joints d'ici au 20 novembre 2006 au plus tard faute de quoi mes clients consigneront le loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations.

3.- Piscine intérieure couverte : Concernant la piscine intérieure couverte, laquelle fait partie du bail, les problèmes n'ont toujours pas été réglés si bien que la piscine n'est pas utilisable. Il existe encore un problème de fuite d'eau. Quant à la peinture que vous avez fait refaire, elle a commencé à se décoller (sic) dès le premier remplissage du bassin. Des cloques dans la peinture ont été observées à divers endroits et des bouts de peinture décollée se trouvaient dans l'eau, ce qui est inadmissible. La piscine est donc toujours inutilisable.

Compte tenu de ce qui précède et vu votre attitude, mes clients reviennent sur leur position du 9 octobre 2006 et vous mettent en demeure de faire réparer la piscine pour qu'elle fonctionne conformément au bail d'ici au 20 novembre 2006 faute de quoi mes clients consigneront le loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations.

4.- Toile de piscine : Toujours concernant la piscine, mes clients ont dû faire effectuer eux-mêmes la couverture de la piscine vu votre absence de réaction à ce sujet. Ils ont payé une facture de CHF 2'813.75 à DM Tapissier, Grand-Rue 4, à Cudrefin selon facture du 24 octobre 2006 dont je vous remets copie sous ce pli.

Je vous mets en demeure de rembourser à mes clients ce montant d'ici au 20 novembre 2006 faute de quoi mes clients consigneront le loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations.

5.- Entretien du parc : Lors de leur entrée dans la villa, la pelouse du jardin était tondue. Cependant, plusieurs arbres étaient déjà malades et d'autres avaient besoin d'être taillés de même que les boules de buis, la haie du côté de l'entrée de la propriété et la haie du côté de la route. Si mes clients sont d'accord d'entretenir le parc, ils ne sont nullement d'accord et ne l'ont jamais été de remettre en état le parc pour qu'il puisse ensuite être entretenu normalement.

Compte tenu de ce qui précède, je vous mets en demeure de faire d'ici au 20 novembre 2006 le nécessaire pour remettre en état le parc faute de quoi mes clients consigneront le loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations.

6.- Sanitaires vétustes : Vous avez été informée à plusieurs reprises du fait que la vétusté des sanitaires n'était pas acceptable. Votre silence a eu pour conséquence que mes clients ont dû informer M. de Villars en raison de problèmes de terre et de rouille dans l'eau des robinets. M. de Villars a alors fortement conseillé à mes clients de prendre contact avec une entreprise sanitaire, ce qui a été fait auprès de l'entreprise Muller à Morges, afin de faire contrôler l'installation sanitaire et la tuyauterie. Cette entreprise doit fournir un rapport à mes clients qui vous sera transmis le moment venu. Il n'en demeure pas moins que si les sanitaires doivent maintenant être remis en état normal (sic).

Mes clients me signalent encore que l'installateur sanitaire est venu chez eux ce jour pour tenter de localiser la source des mauvaises odeurs des WC. Ce dernier, après investigations, a constaté la présence de nids d'insectes. Il y aura donc lieu d'avoir recours à une entreprise spécialisée.

Compte tenu de ce qui précède, je vous mets en demeure de faire d'ici au 20 novembre 2006 le nécessaire pour exécuter les travaux adéquats de remise en état des sanitaires faute de

quoi mes clients consigneront le loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations.

7.- Fuite de mazout et odeurs de mazout : Vu les odeurs de mazout consécutives à une fuite qui a eu lieu il y a quelques temps, mes clients ont dû dormir plusieurs nuits à l'hôtel. Je vous remets sous ce pli deux factures ascendant à respectivement CHF 310.-- et CHF 234.60, soit un total de CHF 544.60 que je vous mets en demeure de rembourser à mes clients d'ici au 20 novembre 2006 faute de quoi mes clients consigneront le loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations.(...)

Au cas où les défauts susmentionnés ne seraient pas réparés d'ici au 20 novembre 2006, mes clients consigneront leur loyer en application des articles 259 g et suivants du Code des obligations dès et y compris le 1er décembre 2006."

2. Par demande adressée au Tribunal des baux le 19 mars 2007, A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes contre la défenderesse X.\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens :

- "I.- Autoriser A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ à consigner les loyers dus à X.\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2006 selon contrat de bail à loyer pour habitation du 31 mai 2006 portant sur une villa individuelle sise à Monnaz en mains de Banque Cantonale Vaudoise.
- II.- Dire que le montant du loyer dû par A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ à X.\_\_\_\_\_ du chef du contrat de bail à loyer pour habitation mentionné à la conclusion I.- ci-dessus est réduit de moitié à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2006 jusqu'à complète exécution des travaux de réparation des défauts.
- III.- Ordonner à Banque Cantonale Vaudoise de déconsigner à concurrence du montant fixé à dire de Justice les loyers consignés par A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ en leur faveur.
- IV.- Dire que X.\_\_\_\_\_ est la débitrice de A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ et leur doit paiement immédiat, conjointement et solidairement entre eux chacun pour part que Justice dira de la somme de CHF 70'000.-- (septante mille francs) plus intérêt à 5% l'an courant dès le 22 décembre 2006.

- V.- Autoriser A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ à payer par compensation des loyers dus à X.\_\_\_\_\_ à teneur du bail à loyer pour habitation signé le 31 mai 2006 à compter du premier jour du mois suivant la décision définitive et exécutoire à intervenir avec les montants qui leur seront alloués dans le cadre de la présente instance.
- VI.- Maintenir la décision de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges du 15 février 2007 pour le surplus."

Par requête adressée au Tribunal des baux le même jour, la défenderesse a pris les conclusions suivantes contre les demandeurs, sous suite de frais et dépens :

- "I. A) La résiliation du bail du 16 octobre 2006 est valable.  
B) La résiliation du bail du 16 octobre 2006 est valable avec effet au 30 juin 2007.
- II. Ordre est donné à la Banque cantonale vaudoise de libérer les loyers consignés sur le compte numéro [...] en faveur de la demanderesse.
- III. A) La villa [...] ne présente pas de défauts;  
B) subsidiativement quels travaux précis la demanderesse doit faire exécuter à sa charge ou, le cas échéant, dans la mesure où elle ne doit pas supporter les frais correspondants, à la charge des locataires.
- IV. Le loyer mensuel de CHF. 3'700.- est dû pour toute la durée du bail depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006 sans réduction quelconque, sous réserve du loyer du mois d'août 2006, abandonné par la demanderesse dans le cadre de l'arrangement du 9 octobre 2006.
- V. Ce loyer est dû pour l'objet loué à l'exclusion de la piscine."

A l'audience du 7 septembre 2007, les demandeurs ont conclu à libération des conclusions prises par la défenderesse dans son écriture du 19 mars 2007.

Les demandeurs se sont déterminés sur la requête du 19 mars 2007 de la défenderesse et ont pris les conclusions suivantes, avec suite de dépens :

"Principalement :

- I. Rejeter les conclusions de la requête du 19 mars 2007.  
Subsidiairement, dans l'hypothèse où les résiliations ne seraient pas annulées :
- II. Dire que les résiliations du 16 octobre 2006 sont reportées au 1<sup>er</sup> juillet 2007.
- III. Dire que le bail est prolongé pour une durée de quatre ans."

La défenderesse a conclu au rejet des conclusions I à VI de la demande du 19 mars 2007 et, dans l'hypothèse où les résiliations sont déclarées valables, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit octroyée aux demandeurs.

**B.** Par acte du 9 février 2009, X. \_\_\_\_\_ a recouru contre ledit jugement, en concluant, sous suite de dépens de première et deuxième instances, principalement à la réforme en ce sens que le loyer mensuel net de la villa que la défenderesse loue aux demandeurs est réduit de :

- 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'email de la baignoire et de la douche);
- 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs aux odeurs dans le garage);

qu'en conséquence, la défenderesse est débitrice des demandeurs, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05 et que la somme de 1'500 fr. est allouée à la défenderesse à titre de dépens, à charge, solidairement, des demandeurs. La recourante a conclu, subsidiairement à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la

cause à l'autorité de première instance pour complément d'instruction et nouveau jugement.

Dans son mémoire du 8 mai 2009, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Elle a produit un bordereau de pièces.

Le 13 juillet 2009, les intimés ont produit un mémoire responsif dans lequel ils ont conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En l'espèce, le recours tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés, l'énonciation séparée des moyens de nullité étant une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

La recourante a conclu à la nullité du jugement, mais elle ne développe dans son mémoire ampliatif que des moyens de réforme après des "remarques préalables". N'ayant avancé aucun argument spécifique de nullité, son recours en nullité est irrecevable.

Déposé en temps utile (art. 458 CPC, applicable par renvoi de l'article 15 LTB), par une partie qui y a intérêt, le recours en réforme est recevable.

**2.** La recourante a requis la suspension de la procédure de recours jusqu'à droit connu sur le recours contre le jugement rendu le 30 mars 2009 par le Tribunal des baux, prononçant la validité des résiliations de bail adressées le 1<sup>er</sup> novembre 2009 aux intimés. Une telle suspension n'apparaît pas nécessaire, compte tenu du sort du recours, l'état de fait étant par ailleurs suffisamment établis pour permettre de statuer immédiatement sur le présent litige.

**3.** 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). 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'article 456a CPC (art. 452 al. 1<sup>ter</sup> CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

La recourante requiert formellement de joindre à la présente instance " tous les faits évoqués par les parties" dans les procédures XC08.17642 et XC07.8650 (mémoire, p. 5). Elle demande en outre que le dossier des mesures provisionnelles (XP07.022710 et XP07.02937) soit également joint à la présente cause, si tel n'est pas déjà le cas. En fait, les mesures provisionnelles des intimés et de la recourante ne figurent au dossier qu'en tant que pièces produites (pièce 152). La recourante a joint à son mémoire un onglet de 23 pièces.

La jonction de la présente cause avec celles objets de la réquisition de la recourante a été refusée par le premier juge (la Présidente statuant seule) le 30 juin 1008. Cette réquisition n'a pas été renouvelée devant le Tribunal des baux à l'audience de jugement (cf. procès-verbal du 3 juillet 2008).

Même si la forme incidente n'est pas admise en procédure sommaire, la recourante n'a pas fait grief en deuxième instance d'un refus injustifié de la jonction requise (art. 445 al. 1 ch. 2 CPC). Elle ne peut, par la production en deuxième instance, parvenir au même résultat que si les causes étaient jointes pour l'appréciation des faits.

Au demeurant, l'art. 456a CPC n'autorise l'instruction sur des nouveaux moyens de fait qu'exceptionnellement, au vu de l'atteinte portée au principe constitutionnel de la double instance. Le cas échéant, la mesure d'instruction est la production d'une pièce précise ou l'audition d'un témoin ou son récolement sur un point précis (JT 2003 III 3). La production de l'entier d'une cause judiciaire ou d'un onglet de nombreuses pièces ne se rapportant pas à un ou des faits précis, ne satisfait pas à cette exigence.

La cause doit ainsi être appréciée en fait en l'état, les constatations des premiers juges correspondant aux éléments au dossier et n'étant d'ailleurs pas comme telles critiquées. La cour de céans peut les reprendre pour autant que de besoin, sous réserve des compléments qui suivent.

En droit, seuls demeurent litigieux, au vu des conclusions prises, les loyers réduits en fonction des défauts retenus, notamment la période des taux de réduction retenus. La cour de céans n'a ainsi pas à revenir sur l'annulation des résiliations du 16 octobre 2006, ni sur la liste des défauts retenus par les premiers juges (ch. II du dispositif).

**4.** La recourante invoque un abus de droit et la témérité des intimés qui ont suscité l'obstruction, selon elle, des visites nécessaires de la bailleuse pour remédier aux défauts.

Le preneur qui fait valoir des défauts et qui met en demeure son bailleur d'y remédier dans un délai réputé suffisant doit naturellement permettre les visites utiles à la mise en œuvre des réparations (art. 257h al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220] et 5 al. 1 Contrat-cadre romand). Il s'agit là d'une incombance légale au non-respect de laquelle s'attache la conséquence que le locataire ne peut se plaindre du défaut de réparation dans le délai imparti, soit du défaut des conséquences de droit des art. 259a ss CO. Un recours à l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), soit à l'interdiction de l'abus de droit, n'est pas utile à cet égard.

Au dossier figure l'indication (pièce 152) qu'une visite des lieux est intervenue le 22 novembre 2007. Il est en outre établi qu'une visite a eu lieu le 2 octobre 2007 ensuite d'une décision judiciaire du même jour (nos 37/1 à 38 de la pièce 152), mais selon les dires du conseil des intimés, elle n'a pas abouti puisque les intimés ont fait valoir que l'ordonnance judiciaire produite ne l'avait été qu'en photocopie. Toutefois, il ressort de la requête de mesures provisionnelles du 2 octobre 2007 (no 36/2) que les défauts en cause ne sont pas ceux retenus par le jugement entrepris. L'attitude des intimés apparaît ainsi certes critiquable, voire abusive, mais elle n'est pas en relation de causalité avec les défauts retenus.

Le 26 février 2007, la recourante a donné le choix aux intimés entre trois dates (les 8, 13 et 15 mars 2007) pour la visite des lieux concernant les défauts litigieux et retenus par le jugement. Les intimés n'ont pas opté pour une date dans leur réponse, attendant de voir leur avocat, celui-ci n'ayant pas non plus modifié leur position dans un courrier du 8 mars 2007 (no 14/2 de la pièce 152) où il indique "vous comprenez aisément que mes clients souhaitent tout d'abord cadrer l'objet et les personnes présentes à cette visite plutôt que voir Mme X. \_\_\_\_\_ se

rendre chez eux pour d'autres objets que ceux du litige". La visite ainsi prévue avec les maîtres d'état pour "le mardi 13 mars 2007, dès 11 heures", selon courrier du 7 mars 2007 de la recourante (no 13 de la pièce 152), s'est heurtée à un refus, sous menace de plainte pour violation de domicile le cas échéant, par courrier du conseil des intimés faxé le 12 mars suivant (no 16 de la pièce 152).

La date a été fixée, après un choix vainement offert entre trois dates, plus de cinq jours à l'avance, puisque déjà proposée le 26 février 2007 (no 11 de la pièce 152). Le refus des intimés ne résiste pas à l'examen : il n'appartient pas au preneur qui réclame l'exécution des travaux dans un délai qu'il a fixé de vérifier qui accompagne le bailleur lors de l'inspection, ni même d'empêcher le bailleur d'entrer parce qu'il pourrait constater d'autres faits que ceux qui faisaient l'objet du procès. L'ensemble du dossier confirme à cet égard, au vu de la nécessité d'obtenir un ordre judiciaire pour la visite en octobre, pour d'autres défauts allégués, que les intimés ont sans fondement entravé l'inspection, soit la mise en œuvre des réparations réclamées; ils n'ont pas respecté l'incombance qui leur appartenait pour se prévaloir, notamment sur le plan de la réduction des loyers et de la consignation, de l'inexécution des réparations des défauts retenus.

Dans cette mesure, la limitation à la date du 13 mars 2007 de la réduction est bien fondée. Le recours en réforme doit être admis pour ce motif et le jugement réformé en ce sens que le loyer mensuel net de la villa est réduit de 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 pour les défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'email de la baignoire et de la douche et de 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 pour les défauts relatifs aux odeurs dans le garage et que la défenderesse est débitrice des demandeurs, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05.

**5.** La recourante conclut à l'allocation de dépens de première instance d'un montant de 1'500 fr. en faisant valoir que les intimés ont fait preuve de témérité en demandant la somme de 70'000 fr. à titre d'avance sur des frais de travaux qu'ils estimaient devoir exécuter en lieu et place de la recourante.

Selon l'art. 14 al. 2 LTB, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 francs au maximum. Elle peut aussi être astreinte à payer à l'autre partie des dépens d'un montant de 1'500 fr. (art. 14 al. 3 LTB).

Doit être qualifié de téméraire le comportement procédural de celui qui, objectivement parlant, est dénué de tout fondement et que n'aurait pas adopté une personne sensée et raisonnable (ATF 106 II 152, JT 1980 I 602). Un tel comportement doit être voulu par la partie à laquelle il est imputable. La témérité s'apparente ainsi à une forme d'abus de droit. Comme exemple de comportement téméraire on peut mentionner le fait d'intenter, de manière contraire à la bonne foi, une action dénuée de tout fondement juridique. L'autorité de conciliation appelée à connaître des litiges portés devant elle doit faire preuve de retenue avant d'admettre qu'une prétention est dépourvue de tout fondement. Elle ne s'y résoudra que lorsque le point de vue défendu par une partie heurte une disposition claire et indiscutée de l'ordre juridique ou qu'il va clairement à l'encontre d'une jurisprudence constante et éprouvée (cf. Byrde/Hack/Giroud/Walther, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 8 ad art. 14 LTB, p. 150; Higi, Zürcher Kommentar, n. 106 à 109 et 121-122 ad art. 274d CO, pp. 463-464 et 468; cf. également JT 1984 III 76).

En l'espèce, les premiers juges ont nié à juste titre que les demandeurs aient agi témérairement. Certes, les conclusions qu'ils ont prises devant le Tribunal des baux, tant en réduction de leur loyer qu'en paiement des frais liés à l'exécution de travaux visant à l'élimination des défauts, étaient excessives. Toutefois, les demandeurs ont obtenu gain de cause sur la question de la réduction du loyer, même si c'est de manière

modeste, mais surtout sur celle de l'annulation des résiliations de bail. Quant à la conclusion tendant au paiement de 70'000 fr. (ch. IV de la demande), ils ont été déboutés. Mais la prétention invoquée n'a pas compliqué à l'excès le procès si l'on prend en considération les développements que lui consacre le Tribunal des baux dans son jugement (pp. 22-23). Quoi qu'il en soit, la témérité est une notion qui doit être appliquée de manière restrictive et l'on ne saurait admettre que les parties ont fait preuve de témérité dans la présente cause. Ce moyen est mal fondé et doit être rejeté.

**6.** En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres III et IV de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net de la villa que la défenderesse X. \_\_\_\_\_ loue aux demandeurs A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_ est réduit de 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'émail de la baignoire et de la douche) et de 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs aux odeurs dans le garage) (ch. III) et qu'en conséquence, la défenderesse X. \_\_\_\_\_ est débitrice des demandeurs A.W. \_\_\_\_\_ et B.W. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05 (ch. IV).

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs.

Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante la somme de 700 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,

la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est partiellement admis.
- II.** Le jugement est réformé aux chiffres III et IV de son dispositif comme il suit :

III. Le loyer mensuel net de la villa que la défenderesse X.\_\_\_\_\_ loue aux demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_ est réduit de :

-- 2% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs à l'état de la robinetterie des sanitaires et de la cuisine et au manque d'émail de la baignoire et de la douche);

-- 1% à partir du 6 novembre 2006 et jusqu'au 13 mars 2007 (défauts relatifs aux odeurs dans le garage).

IV. En conséquence, la défenderesse X.\_\_\_\_\_ est débitrice des demandeurs A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des loyers versés en trop pour la période du 6 novembre 2006 au 13 mars 2007, soit un montant de 472 fr. 05 (quatre cent septante-deux francs et cinq centimes).

Il est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 200 francs (deux cents francs).

**IV.** Les intimés A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante X.\_\_\_\_\_ la somme de 700 francs (sept cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 26 août 2009**

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 Alec Crippa (pour X.\_\_\_\_\_),
- Me Bernard Katz (pour A.W.\_\_\_\_\_ et B.W.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'740 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :