

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 3 novembre 2010

Présidence de M COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffier : Mme Michod Pfister

**Art. 257b al. 2, 259d, 259e, 530, 543 al. 3 CO; 4 al. 1, 8 OBLF, 92
CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **A.K.**_____ et **B.K.**_____, à Lutry, demandeurs, d'une part, et **H.**_____, à Lutry, défendeur, d'autre part, contre le jugement rendu le 20 mai 2009 par le Tribunal des baux dans la cause les divisant.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 20 mai 2009, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer des locaux commerciaux que le demandeur A.K. _____ loue au défendeur H. _____ dans l'immeuble sis [...], à [...], était réduit de 15 % du 27 janvier 2003 au 15 mars 2007 (I), qu'en conséquence, le défendeur devait payer au demandeur la somme de 5'787 fr. 90, correspondant aux loyers versés en trop par le locataire compte tenu de la réduction allouée sous chiffre I ci-dessus (II), arrêté les frais de justice (III), dit que le défendeur devait payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 9'132 fr. à titre de dépens réduits (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement qui est le suivant, sous réserve du contenu de l'expertise, reproduite in extenso dans le jugement, qui sera résumée :

"1. Le défendeur H. _____ est propriétaire du bâtiment sis [...], à [...], ainsi que de l'immeuble contigu sis [...], qui abritait autrefois le Café [...].

Par contrat de bail à loyer du 17 mai 1977, le demandeur A.K. _____ a pris à bail au défendeur H. _____ des locaux commerciaux, à l'usage d'un magasin et d'un atelier d'horlogerie, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...]. Le bail susmentionné a été conclu pour une durée allant du 1^{er} juillet 1977 au 1^{er} juillet 1987, se renouvelant aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation signifié au moins trois mois à l'avance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer annuel brut s'élevait à 3'120 francs.

Le 20 mars 1987, le demandeur et le défendeur ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer remplaçant le contrat du 17 mai 1977, commençant le 1^{er} juillet 1987 pour se terminer le 1^{er} juillet 1997 et se renouvelant aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation signifié au moins une année à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le loyer mensuel net, payable par trimestre d'avance et initialement fixé à 510 fr. plus 80 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude, a été augmenté à 777 fr., acompte mensuel de chauffage et eau chaude par 50 fr. en sus, selon mention manuscrite apposée sur le contrat en cause. La date de cette annotation est incertaine, mais les demandeurs ont affirmé que le loyer n'avait en tout cas pas été modifié depuis 2003.

L'article 22 dudit bail prévoit que les charges font l'objet d'un décompte annuel et comprennent, notamment, les frais de chauffage, de consommation et de production d'eau chaude, d'entretien des installations ainsi que la taxe d'épuration.

L'immeuble de la [...] compte six appartements en plus des locaux loués par le demandeur. Il se situe dans le bourg de Lutry. Les locaux litigieux se composent d'un magasin, d'un atelier, d'un cagibi, d'un WC avec un poste d'eau et d'une cave. Le magasin, dont les vitrines donnent au Nord, sur la [...], ainsi que l'atelier, longeant le magasin à l'Ouest, forment la boutique. L'arrière boutique comprend, quant à elle, le cagibi et les WC, orientés respectivement au Sud-Est et au Sud-Ouest. L'accès aux locaux s'effectue soit par la devanture soit par le couloir de l'immeuble, en pénétrant dans l'arrière boutique par la porte de service.

Les demandeurs ont exploité une bijouterie-horlogerie dans les locaux précités de 1977 au mois de février 2009.

2. Par courrier du 2 novembre 2002, le défendeur a informé le demandeur que des travaux allaient être entrepris dans l'immeuble de la [...] dans un délai de deux à trois mois.

Les premiers travaux ont été entrepris dès le début de l'année 2003. Ils ont tout d'abord consisté à effectuer quelques travaux préparatoires tels que la démolition des galandages, des planchers (chapes et carrelages) et des plafonds dans l'ancien Café [...]. Selon le témoin C._____, entrepreneur ayant participé aux travaux précités, ceux-ci ont débuté le 27 janvier 2003. Ce témoignage est confirmé, d'une part, par la facture établie par l'entreprise W._____ et fils à l'attention de l'entreprise C._____ le 31 janvier 2003 (facture n° [...], relative au chantier de la [...]) et, d'autre part, par le document intitulé "Restauration immeuble [...] à [...] - Tableau synoptique des factures [...]" (pièce 18 du bordereau III du défendeur), dont il ressort que des travaux ont eu lieu durant la dernière semaine du mois de janvier 2003. Selon le témoin C._____, la première phase de démolition a duré environ un mois et a été suivie par une seconde série entre le 20 juin et le 9 octobre 2003.

Ces travaux préparatoires ont ensuite laissé place à l'ouverture du chantier à proprement parler. Selon les procès-verbaux de chantier produits par le défendeur, dont le contenu sera repris ci-après dans la mesure utile, ce dernier a été ouvert le 14 novembre 2003.

Jusqu'en décembre 2003, il a consisté en la démolition, d'une part, des poutres, des planchers et des dalles des combles, des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que du rez de l'immeuble et, d'autre part, des escaliers ainsi que leur cage. La cage d'escaliers ainsi que les murs ont été piqués afin de permettre l'enlèvement des poutres et des planchers. La dalle, les

murs et les piliers du sous-sol ont également été démolis durant le mois de décembre 2003. A ce stade, l'accès Sud du chantier a été fermé à l'aide d'une palissade et d'un treillis. Le chantier a ensuite été interrompu du 16 décembre 2003 au 12 janvier 2004.

Selon le planning des travaux, le chantier s'est poursuivi par les travaux de gros-œuvre et de second-œuvre dans le bâtiment principal ainsi que dans l'annexe de celui-ci.

Il ressort des procès-verbaux de chantier que les travaux de gros-œuvre dans le bâtiment principal ont débuté par l'exécution des soubassements dans la partie Nord de la mi-janvier au début du mois de février 2004. Il a ensuite été nécessaire d'effectuer une reprise en sous-œuvre durant les mois de janvier à mars 2004. Selon le témoin B. _____, chef de chantier de l'entreprise générale ayant effectué les travaux de transformation de l'immeuble précité, le creusement des sous-sols a rendu nécessaire la création de fondations afin de renforcer le bâtiment. Des fissures sont alors apparues sur certains murs de l'immeuble voisin. La démolition du dallage restant a été entreprise durant les deux premières semaines du mois de mars 2004, suivie du coffrage, du ferrailage et du bétonnage des dalles et des murs du sous-sol, des 1^{er} et 2^{ème} étages ainsi que des combles et surcombles durant les mois de mars à juillet 2004. Les poutres et le plancher en bois de la partie Nord de l'immeuble située au rez ainsi que de la partie Sud au niveau de la dalle du 1^{er} étage ont été démontés durant le mois de mars 2004. Les travaux de coffrage, ferrailage et bétonnage des escaliers de l'immeuble se sont, quant à eux, déroulés de la mi-avril au début du mois de juin 2004. La démolition de l'escalier, du dallage et des murs, le bétonnage du radier et du gradin supérieur des aménagements extérieurs, ainsi que le piquage des escaliers et du béton ont ensuite été entrepris dans la cour intérieure Sud de l'immeuble entre la fin du mois de mai et le milieu du mois de juin 2004. Une passerelle en béton a été créée pour relier l'annexe au bâtiment principal au début du mois de juin 2004. Durant les mois de juin et juillet 2004, les murs intérieurs du bâtiment ont été décrépés, rempochés et jointoyés, tandis que les galandages ont été montés dans les étages.

Il ressort des procès-verbaux de chantier ainsi que des différentes pièces se rapportant aux soumissions pour le gros-œuvre que des échafaudages ont été posés contre les façades Nord et Sud du bâtiment principal du 14 juin au 8 décembre 2004, respectivement du 14 juin jusqu'au mois de janvier 2005. Il ressort des photographies produites par les demandeurs qu'une infime partie des échafaudages installés contre la façade Nord de l'immeuble de la [...], correspondant à quelque 30 centimètres d'une planche en bois, empiétait sur le front de l'immeuble de la [...], surplombant la petite vitrine de la bijouterie. Quant à la structure métallique posée sur la chaussée, elle s'arrêtait environ dix centimètres avant la vitrine précitée. Ces observations sont corroborées par les déclarations du témoin V. _____, architecte mandaté pour diriger

les travaux de second-œuvre de l'immeuble de la [...], qui a affirmé qu'il n'y avait aucun échafaudage devant les vitrines de la bijouterie.

Les travaux de réfection de la toiture ont démarré à la fin du mois de juin 2004 avec la dépose et l'évacuation de la charpente existante, puis la pose d'une nouvelle charpente, et se sont poursuivis durant un mois environ. Les arasées des murs mitoyens et des façades ont été rehaussées. Dans le même temps, des ouvertures ont été créées dans un mur de manière à prévoir la future liaison avec l'annexe. Les couvertes des deux fenêtres situées en façade Nord dans les combles ont ensuite été rehaussées, et les gaines sanitaires ont été exécutées dans les murs.

Les travaux de gros-œuvre du bâtiment principal se sont achevés à la fin du mois de juillet 2004. Il ressort des procès-verbaux de chantier que ce dernier a ensuite été interrompu durant quelques semaines en raison des vacances. Il a repris à la fin du mois d'août 2004 avec l'amorce du second-œuvre du bâtiment principal et celle du gros-œuvre de l'annexe.

Au début du mois de septembre 2004, le bâtiment principal était hors d'eau.

Comme mentionné ci-dessus, le second-œuvre de l'ouvrage principal a commencé à la fin du mois d'août 2004. Il s'est tout d'abord agi d'effectuer des carottages dans la dalle du sous-sol afin de permettre le passage de la ventilation du local machinerie du futur ascenseur.

Les travaux dans la cage d'escaliers ont ensuite repris avec la finition du mur mitoyen, des paillasses d'escaliers, ainsi que des plafonds des paliers. Le chantier s'est poursuivi durant plusieurs semaines par, notamment, l'isolation de la charpente, la dépose des tuiles et la création d'un nouveau velux. Puis, durant le mois de septembre 2004, les murs intérieurs et les galandages des étages ont été crépis. Les sorties de ventilation des cuisines ainsi qu'une saignée pour la colonne de chute de ces dernières ont également été réalisées. Les travaux relatifs aux colonnes sanitaires, de même que la création des gaines techniques se sont déroulés jusqu'au mois d'octobre 2004.

La façade Nord de l'immeuble a été décrépie puis recrépie durant le mois de septembre 2004. La façade Sud a, quant à elle, été crépie durant le mois de novembre 2004. Ces dernières ont été peintes respectivement en janvier et en mars 2005.

Les cloisons des cuisines ont été montées au début du mois d'octobre 2004. Les gaines sanitaires ont ensuite été remplies, et les colonnes de chauffage posées. Les embrasures de fenêtres ont été isolées

et les volets refaits à neuf. Le chantier s'est poursuivi par la réalisation des chapes et l'installation du chauffage au sol durant les mois de novembre et décembre 2004. Les travaux de plâtrerie et de peinture se sont, quant à eux, étendus de novembre 2004 à février 2005. Dans les combles et les surcombles, l'ossature ainsi que les cloisons ont été posées au début du mois de décembre 2004.

Les finitions ont ensuite été amorcées avec la menuiserie, la pose des faux-plafonds, ainsi que divers travaux d'électricité et de peinture durant les mois de janvier et février 2005. Elles se sont poursuivies par la pose des sols (carrelage et parquet) ainsi que du papier peint durant les mois de mars et avril 2005.

Les travaux de second-œuvre du bâtiment principal se sont achevés par la pose des appareils de cuisine, des sanitaires, des luminaires et enfin des serrures, ainsi que cela ressort du dernier procès-verbal de chantier produit par le défendeur daté du 23 mai 2005.

Selon les procès-verbaux de chantier, les travaux de l'annexe ont été entrepris dès la fin du mois d'août 2004, parallèlement à l'exécution des travaux de second-œuvre du bâtiment principal. Ils ont débuté par la reprise en sous-œuvre de l'annexe. La dalle du rez ainsi que la passerelle reliant l'annexe au bâtiment principal ont ensuite été bétonnées. Puis, un escalier circulaire de deux mètres de diamètre a été installé. Les faux plafonds ont été démolis. Durant le mois de septembre 2004, le mur central ainsi que le sommier de la dalle du rez ont été coffrés, ferrailés, puis bétonnés. La façade Nord a dû être étayée, nécessitant la réalisation de trous par carottage ou par perçage. Plusieurs travaux de démolition ont également été entrepris. Les gaines destinées à faire passer les conduits de ventilation des cuisines, de même que les colonnes sanitaires, ont été installées. De nouvelles lattes ont été posées sur la toiture. Le coffrage, le ferrailage et le bétonnage des dalles, de même que le piquage, le rempochage et le crépissage des murs ont été réalisés durant les mois de septembre et octobre 2004.

Des échafaudages ont été installés contre les façades Est et Nord de l'annexe du 29 septembre 2004 au 14 janvier 2005. De l'isolation ainsi qu'un pare-vapeur ont été mis en place sur la façade Nord. Les travaux de charpenterie ont été réalisés entre les mois de novembre 2004 et janvier 2005 avec, notamment, la découverte, la démolition et l'évacuation de la charpente, le rehaussement des murs, la réalisation des arasées et la pose de la nouvelle charpente. En décembre 2004, l'isolation a été posée et les travaux d'électricité et de menuiserie ont commencé.

L'annexe a été mise hors d'eau au milieu du mois de décembre 2004.

Pendant toute la durée des travaux, de nombreuses bennes se sont succédées sur le chantier et aux environs immédiats de ce dernier. Les factures établies par l'entreprise W. _____ et fils à l'attention de l'entreprise C. _____ permettent en effet d'établir la présence successive de vingt-cinq bennes ouvrantes de 5 m³ entre les mois de janvier et octobre 2003, d'une minibenne et de cinq bennes de 4 m³ entre les mois de mars et juillet 2004, ainsi que de quatre minibennes durant les mois de juin et juillet 2005. Une autre facture, établie à l'attention de l'entreprise Z. _____ le 30 novembre 2004, fait état de deux bennes de 4 m³ durant le mois de novembre 2004. Les factures adressées à T. _____ SA permettent, quant à elles, d'établir la présence de quatre bennes ouvrantes de 5 m³, neuf minibennes, quatre bennes ouvrantes "classe I", quatre bennes de 4 m³ et d'une benne de 8 m³ entre les mois de février et décembre 2004. Selon le témoin V. _____, ces bennes étaient présentes de manière ponctuelle devant l'immeuble de la [...]. Le témoin B. _____ a, quant à lui, précisé qu'une vingtaine de bennes avaient été entreposées en face de la sortie du bâtiment précité, l'évacuation des déchets se faisant principalement par la [...]. Le témoin J. _____, client régulier de la bijouterie, ainsi que le témoin C. _____ ont également affirmé avoir vu des bennes devant les vitrines de la bijouterie à plusieurs reprises.

3. Parallèlement au chantier susmentionné, le défendeur a entrepris des travaux dans l'immeuble de la [...]. Ce second chantier s'est déroulé en plusieurs phases.

Ces travaux ont consisté en le remplacement de l'intégralité des installations sanitaires dans les trois appartements situés au Sud de l'immeuble, ainsi que des colonnes de chute de ce dernier. En outre, de nouveaux WC ainsi qu'un nouveau système d'aération et d'alimentation de l'eau chaude ont été installés dans les locaux loués par le demandeur.

La première période de travaux dans l'immeuble précité a débuté dans le courant de l'année 2003, ainsi que cela ressort du document intitulé "Immeuble [...] - Etat de l'immeuble" produit par le défendeur à l'audience du 29 mai 2007. Selon le témoin R. _____, maçon ayant œuvré dans l'immeuble concerné, ces travaux ont, plus précisément, commencé un peu avant le mois de novembre 2003.

Il ressort des courriers des 30 juin, 18 juillet et 24 juillet 2005 échangés entre les parties que des travaux étaient en cours au début de l'année 2005. Les lettres précitées relèvent que ces travaux ont, pour l'essentiel, consisté en la réfection du couloir de l'immeuble. Il s'est notamment agi de poser un nouveau carrelage au sol, d'insonoriser la cage d'escaliers, de créer une niche dans un mur afin d'accueillir un nouveau groupe de boîtes aux lettres et de sécuriser l'immeuble par la pose d'une nouvelle porte d'accès et d'interphones reliés à tous les appartements. Il a en outre été procédé à la réfection de certaines installations sanitaires et électriques. Il ressort du courrier du 24 juillet

2005 adressé par le défendeur au demandeur que ces travaux se sont poursuivis au moins jusqu'au mois de septembre 2005.

Une nouvelle vague de travaux a démarré à l'intérieur de l'appartement situé immédiatement au-dessus des locaux loués par le demandeur, à la suite à la résiliation du bail de celui-ci pour le mois de novembre 2006. Il ressort du document intitulé "Immeuble [...] - Etat de l'immeuble" que ces travaux ont consisté, notamment, en l'agrandissement de la salle de bain et la pose de nouveaux appareils, l'installation d'une cuisine agencée avec cuisinière, frigo et lave-vaisselle, la mise à jour des installations électriques, ainsi qu'en la réfection de la gypserie et de la peinture. Selon le document précité, ces travaux se sont achevés au mois de mars 2007. La chronologie des travaux réalisée et produite par les demandeurs permet plus précisément d'établir que les derniers travaux occasionnant des nuisances dans l'immeuble de la [...] ont pris fin au début du mois de mars 2007.

4. Les demandeurs ont organisé une vente-liquidation dans la bijouterie entre le 30 octobre 2003 et le 31 décembre suivant. Il ressort d'une affichette ainsi que d'un tract, tous deux produits par les demandeurs, que cette "liquidation totale" a eu lieu pour cause de "travaux d'immeuble".

5. Durant le week-end du 18 au 20 décembre 2004, le commerce des demandeurs a été cambriolé. Les voleurs se sont tout d'abord introduits dans l'immeuble de la [...] en escaladant la palissade et le grillage fermant l'accès au chantier par le Sud (voir procès-verbal de chantier n° 4 du 5 décembre 2003). Les malfrats ont ensuite pénétré dans la bijouterie en perçant le mur, large d'environ 80 centimètres, qui séparait cette dernière de l'ancien Café [...]. Les témoins V. _____ et B. _____ ont déclaré que l'accès au chantier côté cour était empêché par une palissade en bois et en métal parfaitement fermée à clé. Le témoin B. _____ a précisé que cette palissade comportait une hauteur de 2 mètres 50, ce qui était amplement suffisant. Selon le témoin D. _____, architecte mandaté pour les travaux de restauration de l'immeuble de la [...], le grillage métallique était muni d'un cadenas qui était ouvert pendant la journée et verrouillé durant la nuit. Le témoin B. _____ a, quant à lui, confirmé que le site du chantier était protégé par une palissade fermée par un cadenas. Interrogés sur les circonstances ayant entouré le cambriolage, les témoins V. _____ et B. _____ ont affirmé que les travaux en cause n'avaient en aucun cas amoindri le niveau de sécurité des locaux loués par le demandeur.

La marchandise était assurée auprès de la compagnie [...] pour la somme de 170'000 francs. Cette compagnie est intervenue à concurrence de 169'500 francs, déduction faite d'une franchise de 500 francs.

Une enquête pénale a été ouverte suite à la plainte déposée par le demandeur le 20 décembre 2004. Il ressort du dossier pénal versé au dossier de la présente cause que cette enquête a été close par un non-lieu.

6. Par courrier du 30 juin 2005, la demanderesse s'est adressée au défendeur en ces termes :

"(...)

Depuis le 9 mars dernier, les travaux de perçage continuent.

Le couloir est toujours ensablé ce qui nous cause bien assez de poussière et de ciment.

Lors du démontage du couloir, une partie de notre marchandise est tombée des présentoirs.

(...) Le décompte de chauffage (depuis 1993) maintes fois annoncé n'est toujours pas en notre possession.

(...)"

Par courrier du 7 juillet 2005, la demanderesse a, une nouvelle fois, sommé le défendeur de lui adresser les décomptes de chauffage manquants, lui impartissant à cet effet un délai au 15 juillet suivant.

Par courrier du 12 août 2005, le demandeur a fait parvenir au demandeur les décomptes de chauffage et eau chaude manquants pour les périodes de 1999-2000 à 2002-2003. Sa lettre contenait notamment les lignes suivantes :

"(...)

Ci-joint, vous recevez donc les 4 décomptes pour les périodes 1999-2000 ; 2000-2001 ; 2001-2002 ; 2002-2003. Ceux-ci se bouclent par un solde de Fr. 677.70 en ma faveur.

Vous recevrez les décomptes des deux dernières saisons, soit 2003-2004 et 2004-2005, arrêtés au 30 juin 2005 en fin de cette année.

Quant aux décomptes antérieurs au 30 juin 1999 ils sont prescrits, ce qui signifie que leur solde, qu'il soit en ma faveur ou en votre faveur, ne peut plus faire l'objet d'une obligation exécutable juridiquement. Toutefois, si vous le désirez et voulez obtenir ces décomptes et vos acquittez [sic] du solde je suis prêt à vous les adresser.

(...)"

L'envoi du 12 août 2005 était accompagné d'un courrier faisant état de différents soldes en faveur du défendeur pour les périodes concernées, dont il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

Périodes

En faveur En faveur
Propriétaire Locataire

Du 1er juillet 1999 au 30 juin 2000	106.61
Du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001	230.85
Du 1er juillet 2001 au 30 juin 2002	201.52
Du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003	138.72

Totaux 677.70 0.00

Solde en notre faveur

677.70

(...)

Sauf avis contraire de votre part dans les 30 jours, je pars de l'idée que ces décomptes n'appellent aucune remarque et je vous prie de me verser le solde en ma faveur au moyen du bulletin de versement ci-joint

(...)".

Le 11 novembre 2005, le défendeur a signé une déclaration de renonciation à se prévaloir de la prescription dont la teneur est la suivante :

"(...)

Le soussigné H. _____, route de [...], à [...], déclare par la présente renoncer à se prévaloir de la prescription à l'égard de toutes les prétentions que pourraient former à mon encontre M. A.K. _____.

Cette déclaration ne porte pas reconnaissance de responsabilité et déploie ses effets pour une année, soit jusqu'au 15 octobre 2006 ; elle pourrait être prolongée.

(...)".

Le 10 mars 2006, le défendeur a produit les décomptes manquants pour la période allant du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2005. Il y a joint un décompte pour la période allant du 1^{er} juillet 1992 au 30 juin 1999, ainsi qu'un nouveau décompte pour la période allant du 1^{er} juillet 1999 au 30 juin 2003. Les soldes présentés par ce dernier décompte diffèrent quelque peu de ceux qui avaient été indiqués lors du premier envoi du 12 août 2005. Ces décomptes se présentent comme suit :

"(...)

Périodes	En faveur	En faveur
	Propriétaire	Locataire
Du 1er juillet 1992 au 30 juin 1993	45.40	
Du 1er juillet 1993 au 30 juin 1994	49.90	
Du 1er juillet 1994 au 30 juin 1995	46.10	
Du 1er juillet 1995 au 30 juin 1996	81.08	
Du 1er juillet 1996 au 30 juin 1997	97.08	
Du 1er juillet 1997 au 30 juin 1998	68.88	
Du 1er juillet 1998 au 30 juin 1999		6.35

Du 1er juillet 1999 au 30 juin 2000	50.01
Du 1er juillet 2000 au 30 juin 2001	121.47
Du 1er juillet 2001 au 30 juin 2002	109.82
Du 1er juillet 2002 au 30 juin 2003	65.92
Du 1er juillet 2003 au 30 juin 2004	83.32
Du 1er juillet 2004 au 30 juin 2005	223.22

Totaux 1042.20

6.35

Solde en notre faveur

1035.85

(...)

Sauf avis contraire de votre part dans les 30 jours, je pars de l'idée que ces décomptes n'appellent aucune remarque et je vous prie de me verser le solde en ma faveur au moyen du bulletin de versement ci-joint.

(...) ".

7. Le 18 juillet 2005, le défendeur s'est adressé au demandeur en ces termes :

"(...)

1. Des travaux d'insonorisation de la cage d'escaliers avec un produit ad'hoc vont être exécutés ces jours-ci. Ce produit, assez délicat, doit être appliqué une fois tous les autres travaux exécutés, qui entraînent un va et vient incessant de personnes gênant les exécutants.

Ces travaux engendreront quelques entraves dans les escaliers et un peu de poussière.

Ils dureront au maximum une semaine.

2. La création de la niche des boîtes aux lettres apparaît plus difficile que prévu et nous étudions une méthode d'exécution qui réduise bruit et poussières provoqués la semaine dernière.

Le revêtement du sol en carrelage des accès provoquera aussi quelques perturbations. Ces travaux devraient s'étendre sur un maximum de trois jours.

La pose du nouveau groupe de boîte aux lettres se fera simultanément à celle de la porte d'accès avec verrou de sûreté, reliée par interphone à chaque appartement.

Nous nous efforçons de réduire le temps de chacune de ces interventions qui ne peuvent pas être exécutées simultanément.

(...)".

8. Par courrier du 24 juillet 2005, le défendeur a adressé au demandeur les lignes suivantes :

"(...)

Ainsi que vous l'avez vu il y a une semaine, la pose du nouveau groupe de boîtes aux lettres dans l'entrée de l'immeuble No 20 perturbe passablement par le bruit et la poussière provoqués par le piquage et l'exécution de la niche destinée à recevoir ce nouveau groupe.

Le mur mitoyen dans lequel va être posé ce nouveau groupe est une maçonnerie de béton très dure.

Nous avons étudié une autre méthode pour creuser cette niche. Il en résultera une journée de travaux bruyants et délicats, savoir : sciage du béton et bruits très aigus.

(...)"

9. Par requête adressée au Tribunal des baux le 3 août 2005, les demandeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre du défendeur :

"Principalement

I. Le défendeur H. _____ est le débiteur de A.K. _____ et B.K. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de Fr. 300'135.- avec intérêt à 5% l'an dès le 4 août 2005.

II. Le loyer du contrat de bail conclu le 20 mars 1987 est réduit de 40%, soit de Fr. 330.80, depuis le 1^{er} janvier 2003 jusqu'à suppression totale des défauts.

III. Le défendeur H. _____ doit prendre immédiatement, sous réserve des peines d'arrêts et d'amendes prévues par l'article 292 CP, toute mesure utile pour réinstaurer le niveau de sécurité de la bijouterie tel qu'il se trouvait avant le début des travaux entrepris en 2003.

Subsidiairement

IV. Le défendeur H. _____ est le débiteur de A.K. _____ et lui doit immédiat paiement de Fr. 300'135.- (trois cent mille cent trente-cinq francs) avec intérêt à 5% l'an dès le 4 août 2005.

Plus subsidiairement

V. Le défendeur H. _____ est le débiteur de B.K. _____ et lui doit immédiat paiement de Fr. 300'135.- (trois cent mille cent trente-cinq francs) avec intérêt à 5% l'an dès le 4 août 2005."

10. Par courrier du 10 février 2006, le conseil du défendeur a requis que les conclusions des demandeurs qui n'avaient pas été préalablement soumises à la Commission de conciliation soient renvoyées devant cette dernière.

11. Le 24 février 2006, le défendeur a fait parvenir au tribunal de céans une réponse au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs. Il a également requis une prolongation de délai au jour de l'audience pour produire les décomptes 2003-2004 et 2004-2005.

12. Le 29 mai 2007, reprenant *ab ovo* l'instruction de la présente cause en raison d'une modification de sa composition, le Tribunal des baux a tenu une audience au cours de laquelle il a procédé à l'inspection de l'immeuble litigieux et de ses alentours. J._____, S._____, D._____, V._____, G._____, B._____, C._____ et R._____ y ont été entendus en qualité de témoins.

Les parties ont donné leur accord pour que le tribunal statue sur l'ensemble des conclusions prises par les demandeurs, y compris celles qui n'avaient pas été préalablement soumises à la Commission de conciliation.

13. En cours d'instruction, une expertise a été confiée à Michel Nicolet, Audict Fiduciaire SA, qui a établi son rapport le 22 janvier 2008."

Il en ressort notamment ce qui suit :

- Avant les travaux de 2003, la boutique des recourants pouvait être qualifiée de magasin de luxe en dépit de son exigüité et de l'aménagement intérieur relativement sommaire. Au moment où l'expert a établi son rapport, soit début 2008, ce qualificatif n'était plus adéquat en raison du stock peu important et des marques moins prestigieuses représentées (expertise; jugement p. 15).

- Le chiffre d'affaires, compte non tenu de la vente liquidation opérée en novembre et décembre 2003, a commencé à décliner en 2002 pour se situer à peu près au même niveau que durant les années 1999 et 2000. Dès 2003, l'expert a constaté une baisse de chiffre d'affaires de l'ordre de 5 %; 18 % en 2004; 1,1 % en 2005 et 8,6 % en 2006 (expertise; jugement p. 16).

- L'évolution du chiffre d'affaires réalisé par les demandeurs fait apparaître une perte de clientèle, non pas brutale, mais progressive et ce dès l'année 2003. Selon l'expert, il est difficile d'affirmer que seuls les travaux sont à l'origine de cette perte de clientèle. Par contre, à l'évidence, c'est au début de ceux-ci (2003) que s'amorce la régression du chiffre d'affaires. La liquidation de l'année 2003 ne peut pas expliquer à

elle seule le désintérêt de la clientèle au cours des trois années suivantes (expertise; jugement p. 17).

- D'après l'expert, la bijouterie/horlogerie n'a jamais dégagé suffisamment de profits au cours de la période examinée, c'est-à-dire de 1999 à 2006, pour que l'on puisse évaluer un quelconque goodwill (expertise; jugement pp. 21-22).

- Dans la mesure où il n'y avait pas de goodwill avant les travaux, les résultats postérieurs aux travaux n'ayant pas généré plus de bénéfice, il n'y avait aucun goodwill au moment où le rapport d'expertise a été établi (expertise; jugement p. 23).

- La perte globale consécutive au cambriolage, compte tenu de la perte de marge, se situe à 51'000 fr. (expertise; jugement p. 28).

- Le modeste bénéfice avant rémunération des recourants, qui était de l'ordre de 36'672 fr. entre 1999 et 2002, s'est réduit de 62,7 % à 13'700 fr. en 2005, soit une diminution de l'ordre de 23'000 fr. (expertise; jugement p. 29).

- D'autres facteurs ont pu jouer un rôle dans la perte de clientèle. L'expert pense en particulier à la modification de la structure de la collection proposée à la clientèle vers des articles de gamme moins prestigieuse. La légère amélioration de 2007 (+ 2,94 %) ne permet pas de constater un renversement notable de la tendance (expertise; jugement p. 33).

- Le chiffre de 30 % relatif à l'effet de présentation des vitrines d'une bijouterie sur son chiffre d'affaires peut être considéré comme une appréciation correcte (expertise; jugement p. 34).

- L'origine de la perte subie par les recourants ne peut être imputée aux travaux seuls, d'autres facteurs entrant en ligne de compte (expertise; jugement p. 38).

En droit, les premiers juges ont admis la compétence du Tribunal des baux. Ils ont considéré que B.K._____ n'avait pas la qualité de locataire et ne pouvait dès lors pas prendre de conclusions fondées sur les dispositions du droit du bail aux côtés de son époux. S'agissant des acomptes de frais accessoires, ils ont considéré que ceux-ci n'avaient pas à être restitués au demandeur sur la base de l'action contractuelle ou de l'action en répétition de l'indu, alors même qu'ils n'ont pas été établis régulièrement, dans la mesure où l'ensemble des décomptes a finalement été produit en procédure. Ils ont établi que les travaux ayant occasionné des nuisances dans les locaux loués par le demandeur s'étaient déroulés du 27 janvier 2003 au 15 mars 2007 et qu'une réduction de loyer de 15 % devait lui être allouée pour cette période, soit un montant de 5'787 fr. 87 ([49,66 mois x 777 fr.] x 15 %). Les premiers juges ont rejeté les conclusions en dommages et intérêts des demandeurs relatives au cambriolage et aux travaux compte tenu du fait qu'aucune faute ne pouvait être reprochée au défendeur et que, de surcroît, s'agissant des travaux, l'existence d'un dommage n'était pas établie. La conclusion des demandeurs tendant à réinstaurer un niveau de sécurité tel qu'il existait avant le début des travaux a été rejetée pour le motif qu'ils n'avaient pas établi que le niveau de sécurité avait diminué et que le défendeur en était responsable, et qu'ils avaient en outre déclaré avoir cessé leur activité depuis le début du mois de février 2009. Considérant que les demandeurs avaient obtenu gain de cause sur le principe de la réduction du loyer, les premiers juges leur ont accordé des dépens réduits de 60 %.

B. A.K._____ et B.K._____ ont recouru contre ce jugement par acte du 26 août 2010, concluant principalement à sa réforme en ce sens que H._____ est leur débiteur, solidairement entre eux, et leur doit paiement de la somme de 300'135 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 août 2005 et que le loyer du contrat de bail conclu le 20 mars 1987 est réduit de 40 %, soit de 310 fr. 80 par mois du 1^{er} janvier 2003 au 31 janvier 2009, subsidiairement à son annulation.

Par mémoire du 15 octobre 2010, ils ont exposé leurs moyens, retiré leur recours en nullité et réduit leurs conclusions en réforme en ce sens qu'ils ne réclament qu'un montant de 222'534 fr. et une réduction de loyer de 310 fr. 80 par mois pour la période courant du 23 janvier 2003 au 15 mars 2007, soit 15'434 francs.

C. H._____ a également recouru contre ce jugement par acte du 27 août 2010, concluant à la réforme du chiffre IV du dispositif en ce sens que les dépens sont compensés.

Il a exposé ses moyens et confirmé ses conclusions par mémoire du 30 septembre 2010.

En droit :

1. Les articles 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'article 13 de la loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux (ci-après : LTB; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Les deux recours tendent désormais uniquement à la réforme. Interjetés en temps utile, par des personnes qui y ont intérêt, ils sont recevables.

2. Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois

pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). Ainsi, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il permet à la cour de céans de statuer à nouveau sur le fond.

3. a) Les recourants A.K. _____ et B.K. _____ soutiennent tout d'abord que les premiers juges ne pouvaient pas nier à B.K. _____ la qualité de locataire, dès lors qu'elle était exploitante au même titre que son mari, et, partant, avait la faculté de demander des dommages et intérêts au sens de l'art. 259e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Les recourants considèrent en effet que leurs prétentions doivent être examinées dans le cadre de la consorité nécessaire liée à leur statut de partenaires d'une société simple.

b) En vertu de l'art. 530 CO, la société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (al. 1). La société est une société simple, dans le sens du présent titre, lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés réglées par la loi (al. 2).

Les associés d'une société simple forment une consorité nécessaire sur le plan actif en vertu du droit fédéral et n'ont la légitimation active pour faire valoir des créances concernant la société que pour autant qu'ils agissent conjointement (SJ 1997 p. 396 c. 3c; ATF 116 II 49 c. 4a, JT 1992 I 66; TF 4C.70/2000 c. 2 du 10 avril 2000). Puisque les consorts matériels nécessaires sont titulaires ensemble d'un seul droit, ils doivent

nécessairement agir ensemble (Hohl, Procédure civile, 2001, vol. I, n. 498, p. 107 et n. 507, p. 108).

L'art. 543 al. 3 CO prévoit qu'un associé est présumé avoir le droit de représenter la société ou tous les associés envers les tiers dès qu'il est chargé d'administrer. Celui-ci doit toutefois faire connaître aux tiers qu'il agit comme représentant (Recordon, La société simple I, La notion de société et les caractéristiques de la société simple, *in* FJS 676 p. 26), la relation de société simple n'étant le plus souvent pas reconnaissable (Pestalozzi/Hettich, Basler Kommentar, 2008, 3ème éd., n. 7 ad art. 543 CO).

Les époux peuvent s'associer pour former une société simple. La conclusion d'un tel contrat de société n'est pas subordonnée à l'observation d'une forme spécifique. En l'absence d'un tel document écrit, des faits ou actes concluants peuvent être admis comme preuves de l'existence d'un contrat de ce type. Il peut s'agir, par exemple, d'une mise de fonds effectuée par l'époux demandeur, comme sa participation dans la gestion de l'entreprise ou dans les résultats de l'exploitation (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, Les effets du mariage, 2009, 2ème éd., n. 503, pp. 266-267).

En vertu de l'article 166 al. 1^{er} CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210), chaque époux représente de par la loi l'union conjugale pour les besoins courants de la famille. Les actes nécessaires à cet effet peuvent être effectués par chaque époux, sans que le consentement du conjoint ou une autorisation du juge ne soit requise. Par ces actes, l'époux contractant s'engage personnellement et oblige son conjoint. L'application de l'article 166 al. 1^{er} CC n'est soumise à aucune exigence de forme. Les besoins courants sont ceux qui se renouvellent constamment, quelle qu'en soit la fréquence. Ils relèvent pour la plupart de la tenue du ménage et visent à couvrir l'entretien usuel et quotidien de la famille (Deschenaux/Steinauer/Baddeley, *op. cit.*, nn. 345-346, pp. 205-206). La représentation de l'union conjugale au sens de cette disposition est prévue uniquement pour les besoins courants de la famille pendant la vie

commune et non pas pour les affaires professionnelles des membres de celle-ci (Isenring/Kessler, Basler Kommentar, 2010, 4ème éd., n. 8 ad art. 166 CC).

c) En l'espèce, même si le bail a été conclu à l'usage d'un magasin et atelier d'horlogerie, seul A.K._____ y est apparu en qualité de locataire. Aucune mention n'y figure selon laquelle le recourant aurait agi tant en son nom propre qu'en qualité de représentant de son épouse, tous deux formant une société simple comme ils l'admettent et comme cela se déduit du fait qu'ils ont exploité un commerce en commun. Aucun élément ne permet au surplus de retenir que l'intimé devait déduire des circonstances l'existence d'une représentation directe. A.K._____ ne l'a par ailleurs pas informé, au moment de la signature du bail, qu'il agissait en qualité de représentant de la société simple qu'il formait avec son épouse. Une représentation de l'union conjugale n'entre pas non plus en considération en tant que la signature d'un bail commercial ne fait pas partie des besoins courants de la famille. Il faut ainsi admettre, avec les premiers juges, que la recourante n'a pas la qualité de locataire au sens de l'art. 259e CO et que les recourants ne peuvent par conséquent pas agir en qualité de consorts associés d'une société simple pour prétendre aux dommages et intérêts prévus par cette disposition relevant du droit du bail.

Le recours de A.K._____ et B.K._____ doit être rejeté sur ce point.

4. La question peut en revanche se poser de savoir si B.K._____ ne devrait pas être admise à réclamer des dommages et intérêts en sa qualité de proche du locataire (Lachat, Le bail à loyer, 2008, 2ème éd., note infrapaginale 120, p. 262 et les renvois à la doctrine). L'on peut également se demander si le recourant, même privé de la faculté de réclamer avec son épouse la réparation d'un dommage qu'ils auraient subi dans l'exploitation de leur commerce, ne devrait pas pouvoir invoquer un dommage particulier correspondant à sa seule part d'associé. Ces

questions peuvent toutefois demeurer indécises pour les motifs qui suivent.

5. a) Les recourants soutiennent que l'intimé H._____ doit être reconnu responsable du dommage qu'ils ont subi du fait du cambriolage survenu en décembre 2004.

b) Selon l'article 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages et intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le droit à cette indemnisation est ouvert lorsque quatre éléments sont réunis : une violation du contrat; une faute du bailleur; un dommage subi par le locataire; un lien de causalité entre la violation du contrat et le dommage (Rizzolio, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur, thèse, Lausanne 1998, pp. 334-335; Lachat, op. cit., pp. 171-172).

Le locataire supporte le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de son dommage et du lien de causalité entre ces deux éléments (Lachat, op. cit., p. 171; USPI, Droit suisse du bail à loyer, 1992, nn. 7 et 9 ad art. 259e CO, pp. 239-240), tandis que le bailleur doit établir qu'il n'a commis aucune faute (Lachat, op. cit., p. 172; USPI, op. cit., n. 10 ad art. 259e CO, pp. 240-241).

c) En l'espèce, l'instruction à laquelle a participé le bailleur a permis d'établir que le chantier ouvert par celui-ci avait été suffisamment "sécurisé" par l'érection d'une palissade cadenassée de deux mètres cinquante de hauteur, de sorte que le dommage subi du fait du cambriolage ne peut pas lui être imputé à faute. Lorsque les recourants affirment que la sécurité apportée par une palissade cadenassée est inférieure à celle d'une porte d'entrée, ils ne démontrent pas que l'intimé aurait commis une faute en se bornant à ériger cette palissade. De même, lorsqu'ils invoquent le fait qu'un mur de séparation a été renforcé s'agissant du magasin [...] mais non pas pour leur propre commerce, ils ne

distinguent pas le fait que c'est la fragilité dudit mur qui a conduit à le renforcer, alors que le mur de leur commerce présentait une épaisseur de huitante centimètre, ce qui n'appelait pas une mesure semblable. Pour le surplus, l'on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir instauré une surveillance constante d'un chantier qui était fermé à clé. Il faut dès lors admettre que l'intimé a apporté la preuve libératoire de l'art. 259e CO et qu'il ne peut être tenu du dommage subi par les recourants du fait d'un cambriolage.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

6. a) Les recourants A.K._____ et B.K._____ font également valoir qu'ils ont subi un dommage du fait des travaux réalisés dans les immeubles de la [...].

b) Les nuisances provenant de chantiers voisins constituent un défaut au sens du droit du bail. Le dommage peut consister dans la diminution du patrimoine du locataire, mais également dans l'absence d'augmentation de celui-ci, en particulier la perte de bénéfice pour des locaux commerciaux ou la perte de clientèle (Rizzolio, op. cit., p. 336 et références; Lachat, op. cit., p. 171). Le bailleur n'est pas tenu de le réparer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour l'éviter, ainsi en s'efforçant de limiter les nuisances au maximum (Lachat, op. cit., n. 4.5, p. 264). Une telle preuve est toutefois difficile à imposer au bailleur tant il est vrai que, par exemple, des travaux de percement de murs ou de ravalement de façades impliquent nécessairement des nuisances.

c) En l'espèce, on constate cependant que, par lettres des 18 et 25 juillet 2005, l'intimé a annoncé au recourant des travaux à venir en décrivant les inconvénients qui en résulteraient, montrant par là qu'il était attentif à la situation du recourant. Ce dernier ne s'est d'ailleurs pas plaint de procédés inadéquats de la part du bailleur. Ainsi, on ne saurait retenir que c'est de manière fautive que l'intimé a accompli les travaux de transformation litigieux.

De toute manière, l'existence même du dommage susmentionné n'est pas établie. En effet, comme l'ont retenu les premiers juges sur la base des explications de l'expert, il n'est pas possible de déterminer le dommage des recourants dus aux travaux puisque des éléments distincts, ainsi l'impact négatif d'une vente liquidation organisée en 2003, le cambriolage, la modification décidée par les recourants de la gamme de leurs produits et le marché de la bijouterie horlogerie, ont influencé leur chiffre d'affaires. Ces éléments sont certes en partie indirectement liés aux travaux, mais ne sont pas imputables à ceux-ci. La vente liquidation résulte du choix des recourants et n'était pas exigée par les travaux; il en va de même de la modification décidée par les recourants de la gamme de leurs produits. Enfin, l'intimée n'a commis aucune faute en relation avec le cambriolage. Il n'est ainsi pas exclu que les travaux en eux-mêmes n'aient pas entraîné une réduction du revenu des recourants. Peu importe dès lors la question de savoir si, pour constater une diminution du chiffre d'affaires, l'expert a eu tort ou raison d'exclure de ses calculs le revenu de la vente liquidation susmentionnée ainsi que le montant de l'indemnité d'assurance obtenue après le cambriolage : dans tous les cas, il n'a pas été en mesure d'attribuer cette diminution de façon certaine aux travaux. Il faut en conséquence admettre que les recourants ne sont pas parvenus à établir l'existence même d'un dommage. Il n'y a ainsi pas à faire application de l'art. 42 al. 2 CO et à déterminer équitablement la quotité de ce dommage.

Le recours de A.K. _____ et B.K. _____ doit donc être rejeté sur ce point.

7. a) Les recourants prétendent ensuite que la réduction de 15 % du loyer retenue par les premiers juges est insuffisante eu égard aux nuisances occasionnées par les travaux susmentionnés.

b) Selon l'art. 259d CO, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le

locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de celui-ci.

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, c. 3a, p. 664; plus récemment ATF 135 III 345 c. 3.2; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4e éd., Zurich 2009, n. 2096 ss, p. 309; Higi, Zürcher Kommentar, 3e éd. 1994, n. 17 ad art. 256 CO et n. 27 ss ad art. 258 CO). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, c. 3a, p. 664; TF 4C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, c. 1b, p. 197 ; plus récemment TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2005, c. 2.1).

En d'autres termes, il y a défaut lorsqu'une péjoration de l'état de la chose louée tel que prévu par le contrat intervient et porte atteinte à son utilisation. Il faut ainsi partir de l'état de l'objet loué tel qu'il pouvait être attendu des parties eu égard aux circonstances existant à la conclusion du contrat, à d'éventuelles assurances données, à l'état des connaissances de l'époque, au montant du loyer ainsi qu'à l'emplacement et aux particularités de cet objet. L'existence d'un défaut sera déterminée eu égard au contrat; elle sera admise si la perturbation intervenue après coup aurait, si elle avait été présente d'emblée, exclu la conclusion du contrat ou aurait modifié ses conditions, ainsi en faisant adopter un loyer plus bas (Brunner, Störungen des Mieters durch Immissionen, in MP 2000, pp. 97 ss, spéc. p. 101).

Dans sa jurisprudence (SJ 1997, p. 661), le Tribunal fédéral a précisé que la réduction de loyer que peut exiger le locataire, en application de l'art. 259d CO, doit être proportionnelle au défaut; elle est déterminée par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. En principe, on devrait procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est appliquée dans le contrat de vente : on estime la valeur objective de la chose louée avec son défaut et celle qu'elle aurait sans défaut; puis on réduit le loyer en proportion. Mais le calcul n'est pas toujours facile, en particulier lorsque le défaut est d'importance moyenne; dans ce cas, on peut admettre une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, pp. 145-146; Lachat, op. cit, pp. 257-258; ATF 130 III 504 c. 4.1.). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (TF 4C.419/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.4. et les réf.). L'autorité de recours ne doit pas substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure; elle n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 130 III 504 c. 4.1).

c) En l'espèce, à l'issue d'une instruction fouillée en ce qui concerne la nature et le déroulement des travaux, les premiers juges ont arrêté le taux de réduction du loyer à 15 % en considération de la variation de l'intensité des nuisances dans le temps. Leurs motifs sont convaincants et il y a lieu d'y adhérer (art. 471 al. 3 CPC-VD). On ne saurait reprocher aux premiers juges d'avoir abusé de leur large pouvoir d'appréciation et leur décision n'aboutit pas à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante, de sorte qu'elle peut être confirmée.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

8. a) Les recourants A.K._____ et B.K._____ soutiennent enfin qu'ils ont droit au remboursement des acomptes de chauffage qu'ils ont versés à l'intimé, dès lors que celui-ci ne leur a pas fourni régulièrement des décomptes à ce sujet et qu'ils contestent ceux qu'il n'a produits que tardivement.

b) Le bailleur est tenu de permettre au locataire de consulter les pièces justificatives des frais accessoires (art. 257b al. 2 CO et 8 al. 2 OBLF) et de lui présenter un décompte au moins une fois par année (art. 4 al. 1 et 8 al. 1 OBLF). L'exigibilité de la créance du bailleur en paiement de la totalité des frais accessoires ou d'un solde débiteur est subordonnée à la condition qu'il ait permis au locataire de consulter les pièces justificatives et fourni un décompte (Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, n. 50, p. 14; Higi, op. cit., nn. 33 et 38 ad art. 257a et 257b CO, p. 235). A défaut, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation et demander que le bailleur soit condamné à établir le décompte ou à lui remettre les pièces justificatives, refuser de payer les frais accessoires aussi longtemps que le bailleur n'a pas satisfait à son obligation ou demander le remboursement des acomptes payés durant l'exercice concerné (Lachat, op. cit., p. 347 et 348).

c) En l'espèce, si le bailleur n'a fourni que très tardivement les décomptes de chauffage, le recourant ne peut pas en déduire un droit au remboursement des acomptes qu'il a versés puisque cette sanction n'est préconisée par l'auteur précité qu'en cas de demeure du bailleur. S'il est vrai au surplus que le recourant conteste les dits décomptes, cette seule déclaration ne suffit pas à établir leur caractère erroné et fonder une créance en restitution d'un trop perçu. Il aurait incombé au recourant de faire porter l'instruction à ce sujet, ce dont il s'est abstenu. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont refusé de lui accorder un remboursement.

Mal fondé, le recours doit en conséquence être rejeté sur ce point.

9. a) Le recourant H._____ soutient que les intimés n'auraient pas dû se voir allouer des dépens, même réduits de 60 %, dès lors qu'ils n'ont obtenu qu'environ un tiers de leur conclusion en réduction de loyer (II) et ont été déboutés tant sur leur conclusion en dommages et intérêts pour perte de gain (I) que sur leur conclusion tendant à l'instauration de mesures de sûretés (III).

b) Selon l'art. 92 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). Pour décider de la répartition des dépens, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175). Lorsqu'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtient gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens ou si ceux-ci doivent être compensés (Poudret/Haldy/Tappy, ibidem). Une compensation des dépens a été admise dans un cas où le demandeur s'était vu allouer un peu plus de 11 % de ses conclusions (CREC I 18 janvier 2006/15) et où une partie avait obtenu le montant de 606 fr. sur les 4'179 fr. réclamés (CREC I 10 avril 2002/146).

c) En l'espèce, si les intimés n'obtiennent qu'environ 2 % de leurs conclusions ($15'434 + 300'135 : 5'787 \times 100$), il n'en reste pas moins qu'ils ont obtenu gain de cause sur le principe d'une réduction de loyer, alors que le recourant contestait le principe de sa responsabilité et qu'une instruction approfondie s'est avérée nécessaire à ce sujet. A cela s'ajoute que, s'ils n'ont pas obtenu que des avances sur frais accessoires leur soient remboursées, cela tient au fait que le recourant H._____ a produit in extremis des décomptes de charges en cours de procédure, ne satisfaisant ainsi que très tardivement à ses obligations. En imposant aux

intimés une réduction de près des deux tiers des dépens, les premiers juges n'ont ainsi pas abusé de leur pouvoir d'appréciation.

Le recours de H. _____ doit donc être rejeté.

10. En conclusion, les recours de A.K. _____ et B.K. _____, d'une part, et de H. _____, d'autre part, doivent être rejetés en application de l'article 465 al. 1^{er} CPC et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de A.K. _____ et B.K. _____ sont arrêtés à 3'451 fr. et ceux de H. _____ à 391 fr. (art. 232 du tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. Les recours sont rejetés.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants A.K. _____ et B.K. _____ sont arrêtés à 3'451 fr. (trois mille quatre cent cinquante et un francs).
- IV. Les frais de deuxième instance du recourant H. _____ sont arrêtés à 391 fr. (trois cent nonante et un francs).

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 novembre 2010

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du 11 mars 2011

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Christophe Diserens (pour A.K. _____ et B.K. _____),
- Me François Magnin (pour H. _____).

La Chambre des recours 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), 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 :