

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 28 mars 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Creux et Colelough  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 259a, 259d CO; 456a al. 1 CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à Prilly, demanderesse, et du recours joint interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à Prilly, et **P.**\_\_\_\_\_, à Prilly, défendeurs, contre le jugement rendu le 7 septembre 2010 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 7 septembre 2010, dont la motivation a été envoyée le 2 août 2011 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que le loyer de l'appartement dû par les défendeurs F.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ à la demanderesse S.\_\_\_\_\_ est réduit de 5 % depuis le 13 novembre 2007 et jusqu'à élimination des nuisances générées par les étudiants ou les collaborateurs du Centre D.\_\_\_\_\_ aux abords immédiats de l'entrée de l'immeuble en cause consistant dans l'entrave régulière de l'accès au bâtiment par des attroupements de personnes, dans les nuisances sonores causées par les conversations de ces personnes et dans les nuisances olfactives générées par la fumée de cigarette de ces personnes (I), dit qu'en conséquence la demanderesse doit payer aux défendeurs la somme de 1'690 fr. correspondant aux loyers payés en trop (II), libéré à concurrence de ce montant les loyers consignés en faveur des défendeurs, le solde étant libéré en faveur de la demanderesse (III), rendu le jugement sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966]).

La demanderesse S.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis [...], à Prilly, affecté principalement à l'habitation et comportant une trentaine d'appartements et trois locaux commerciaux occupés par le restaurant d'une entreprise, par un fitness et par le Centre D.\_\_\_\_\_. Seul l'accès à ce dernier local est le même que celui menant aux appartements.

L'immeuble, situé dans un quartier d'affectation mixte, est bordé au sud par une usine et au nord par un bâtiment abritant des activités commerciales et artisanales, les autres immeubles du voisinage étant affectés essentiellement à l'habitation.

Par contrat de bail à loyer du 8 juin 1998, la demanderesse a remis en location aux défendeurs F.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble en cause. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> juillet 1998 au 30 septembre 1999, le bail se renouvelait tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance. Le loyer a été fixé à 1'000 fr. par mois, plus un acompte de chauffage et d'eau chaude de 95 fr., porté à 170 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Au moment de la signature de ce contrat, les locaux commerciaux aujourd'hui loués par le Centre D.\_\_\_\_\_ étaient occupés par le service "publicité" d'une entreprise, celui-là n'occupant lesdits locaux que depuis le 1<sup>er</sup> juin 2005.

Le Centre D.\_\_\_\_\_ dispense des formations pour adultes en cours d'emploi. Les cours ont lieu de 8 h 00 à 21 h 00 du lundi au vendredi et de 8 h 00 à 12 h 00 le samedi. La fréquentation des cours est plus importante les soirs de semaine et le samedi matin que durant la journée en semaine. X.\_\_\_\_\_, directeur du centre, a indiqué que, pour se conformer à la loi, la direction du centre avait interdit la fumée dans ses locaux et que les personnes qui souhaitaient néanmoins s'adonner à cette activité lors des pauses, étaient priées de le faire à l'extérieur du bâtiment.

A plusieurs reprises, des locataires de l'immeuble, dont les demandeurs, se sont plaints auprès de la gérance des nuisances générées par le comportement des personnes fréquentant les cours du Centre D.\_\_\_\_\_. Ainsi, par lettre-pétition du 27 juin 2007, une quinzaine de locataires de l'immeuble ont fait part à la gérance de ce qui suit :

"Objet: plainte à l'encontre des personnes fréquentant les cours des sociétés Centre D.\_\_\_\_\_, [...] et [...] [...], 1008 Prilly.

Madame, Monsieur,

Les soussignés exposent préliminairement être régulièrement incommodés par les personnes citées en marge, lesquelles, en général au nombre de 10 à 15, monopolisent l'entrée et le hall de l'immeuble, ne cèdent même pas le passage aux locataires, parlent haut et fort, et fument juste en dessous des chambres à coucher, ceci à des heures où l'on est en droit de réclamer légitimement un minimum de tranquillité et de respect, à savoir, la semaine de 1700 à 2100 h. environ et le samedi vers 0745.

Las de ce comportement irrespectueux, préjudiciable à la tranquillité de l'immeuble, en particulier eu égard au sommeil des enfants, les odeurs de fumée pénétrant dans leur chambre, nous vous adressons la présente pétition dans l'espoir qu'un suivi énergique et concret en soit la conclusion, et ceci dans les meilleurs délais."

Par lettre du 25 septembre 2007, le défendeur, agissant en son nom propre et au nom des autres pétitionnaires, a réitéré ces doléances.

Par lettre du 13 novembre 2007, la gérance de l'immeuble a informé le défendeur qu'elle avait rappelé à ses devoirs de locataires la direction du Centre D.\_\_\_\_\_.

Par courrier du 26 août 2008, une quinzaine de locataires ont avisé la gérance de l'immeuble qu'aucune amélioration n'avait été constatée et lui ont demandé de prendre des mesures drastiques.

Par lettre du 26 janvier 2009, les défendeurs ont relevé qu'aucune solution n'avait été apportée au problème, que des émanations de fumée s'introduisaient dans la chambre de leur enfant, même lorsque les fenêtres étaient fermées, et que le brouhaha des conversations le samedi matin, dès 7 h 30 n'était guère admissible. Ils ont en conséquence imparti à la gérance de l'immeuble un délai au 20 février 2009 pour remédier à la situation, faute de quoi ils consigneraient le loyer et réclameraient une diminution de loyer de 25 %.

Les locataires de l'immeuble entendus comme témoins, qui habitent respectivement au troisième, quatrième et septième étage et dont les fenêtres des chambres à coucher donnent, comme celle des défendeurs, sur l'entrée de l'immeuble, ont déclaré que l'accès au bâtiment était régulièrement et fréquemment entravé par la présence de petit groupes de plusieurs étudiants et/ou collaborateurs du Centre D.\_\_\_\_\_ massés devant la porte d'entrée de l'immeuble avant les cours et durant les pauses, qu'ils étaient dérangés par le bruit des discussions de ces personnes et par la fumée de leurs cigarettes, précisant que ces nuisances sonores et olfactives étaient ressenties jusque dans les chambres à coucher des appartements, même quand les fenêtres étaient fermées en raison de l'isolation déficiente du cadre de celles-ci et que ces nuisances étaient subies tous les jours de la semaine à l'exception du dimanche et des vacances scolaires de 7 h 30 - 8 h 00 à 21 h 00 du lundi au vendredi et de 7 h 30 - 8 h 00 à 12 h 00 le samedi, les nuisances étant plus importantes les soirs en semaine et les samedis matin.

Les photographies au dossier montrent la présence, à des saisons diverses, de nombreuses personnes (jusqu'à dix) discutant et/ou fumant devant l'entrée de l'immeuble, ainsi que la présence de nombreux mégots de cigarettes dans les bacs à fleurs situés devant la porte.

Lors de l'inspection locale, le tribunal a constaté que l'endroit où ces personnes se tenaient est situé sur la parcelle de la demanderesse, le chemin public se trouvant à une quinzaine de mètres plus loin, au-delà du parking de l'immeuble.

Les défendeurs ont consigné le loyer dès le mois de juillet 2009 et ont saisi le 11 août 2009 la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation) en concluant à ce que la demanderesse soit contrainte de prendre les mesures nécessaires pour éliminer les problèmes de manière durable et satisfaisante dans les plus bref délais, à ce qu'une réduction de loyer de 25 % dès le 27 juin 2007 et jusqu'à exécution complète des travaux leur est accordée, à ce que des dommages-intérêts, avec intérêt à

5 % l'an, leur sont alloués et à la libération en leur faveur des loyers consignés à concurrence de ces montants.

Par décision du 29 septembre 2009, la Commission de conciliation a alloué aux défendeurs une indemnité forfaitaire de 2'000 fr. pour les nuisances subies (1), ainsi qu'une réduction de loyer de 30 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009 jusqu'à élimination du défaut (2), libéré en faveur des défendeurs les loyers consignés à hauteur de 2'000 fr. (3) et dit que le paiement des loyers à la gérante de l'immeuble reprendrait dès et y compris le mois d'octobre 2009 (4).

S.\_\_\_\_\_ a ouvert action le 27 octobre 2009 devant le Tribunal des baux en concluant, avec dépens, au rejet de la requête des défendeurs à la Commission de conciliation (I), à ce qu'il soit constaté que l'appartement en cause n'est pas affecté de défauts (II) et à la libération en sa faveur des loyers consignés (III).

Les défendeurs ont conclu au rejet de ces conclusions et confirmé celles de leur requête du 11 août 2009 à l'exception de celle en allocation de dommages-intérêts.

En droit, les premiers juges ont considéré que les nuisances sonores et olfactives résultant de la présence d'élèves ou de collaborateurs fumeurs du Centre D.\_\_\_\_\_ ne pouvaient être considérées comme inhérentes à l'affectation de l'immeuble ou du quartier, qu'elles dépassaient, par leur intensité, leur répétition et leur fréquence, les désagréments qui devaient être raisonnablement et objectivement tolérés par des locataires et que ces nuisances n'étaient pas prévisibles lorsque les défendeurs avaient conclu le bail en cause.

**B.** S.\_\_\_\_\_ a recouru le 11 août 2011 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête du 11 août 2009 des défendeurs est rejetée, qu'il est constaté que l'appartement en cause n'est pas affecté de défauts et que les loyers

consignés sont libérés en sa faveur. Subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation du jugement.

Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions

F.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, au rejet du recours et, par la voie du recours joint, à ce qu'une réduction de loyer de 10 % leur est accordée dès le 13 novembre 2007 et jusqu'au 23 décembre 2011. Ils ont produit un lot de pièces.

La recourante principale a conclu, avec dépens, au rejet du recours joint.

### **En droit :**

**1. a)** Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, dès lors que le dispositif du jugement attaqué a été rendu avant cette date, le recours demeure régi par le Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) (art. 405 al. 2 CPC; ATF 137 III 127; ATF 137 III 130).

**b)** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements rendus par le Tribunal des baux.

L'art. 466 CPC-VD ouvre la voie du recours joint déposé dans le délai de mémoire responsif.

Le recours et le recours joint, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

**2.** La demanderesse conclut subsidiairement à l'annulation du jugement. Elle ne fait toutefois valoir aucun moyen spécifique de nullité à l'appui de cette conclusion, de sorte que celle-ci est irrecevable (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner les recours en réforme.

**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-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et 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, 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 production de pièces nouvelles en deuxième instance ne peut intervenir que si elle n'alourdit pas l'instruction du recours et doit être admise restrictivement, eu égard à la garantie de la double instance touchant à l'appréciation des faits. Elle constitue cependant la mesure d'instruction la plus aisément admissible dans ce cadre restrictif (cf. JT 2003 III 16 c. 2c). En pratique, la Chambre des recours a régulièrement admis la production d'une pièce nouvelle, précisant que cette approche

valait pour le dépôt d'une seule pièce et non d'un lot de plusieurs pièces, ce qui irait au-delà de l'instruction limitée possible en deuxième instance (CREC I 21 janvier 2010/48 c. 3c/aa; CREC I 17 novembre 2009/579 c. 7e).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier. Les pièces produites par les défendeurs sont irrecevables dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance. La pièce produite par la demanderesse, qui est un jugement genevois, est recevable, dès lors qu'il s'agit d'une pièce tendant à établir un point de droit (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 5 ad art. 452 CPC-VD, p. 690).

**4. a)** La demanderesse fait valoir que le contrat de bail en cause ne prévoit aucune promesse spéciale en ce qui concerne l'environnement de l'appartement loué, que l'immeuble est situé dans une zone d'affectation mixte, à côté d'une zone industrielle et que le loyer est modique. Dans ces circonstances, elle soutient que les défendeurs ne sauraient émettre des exigences particulières en matière de tranquillité et de nuisances. Elle relève que le bruit d'un chantier n'a pas été considéré par la jurisprudence comme un défaut, dès lors que les locataires pouvaient se rendre compte à la conclusion du contrat que le quartier était en pleine expansion. De même le bruit occasionné par des enfants n'a pas été considéré comme un défaut, même pour une crèche, dans un environnement urbain.

**b)** Selon l'art. 256 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

L'art. 259 CO dispose que le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose.

La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, pp. 216 et 219; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 s.; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et réf.; SJ 1997 p. 661 c. 3a). La chose louée, composée des locaux objet du contrat et des installations et aménagements énumérés dans le bail, comprend aussi les installations communes (escalier, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants; l'état approprié à l'usage convenu, dont le bailleur est garant, s'étend à l'ensemble (SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité c. 4.1). 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.377/2004 c. 2.1; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, 12<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, n° 83, pp. 23-24).

Selon la jurisprudence toute diminution du confort en cours de bail ne constitue pas un défaut et, sauf promesse spéciale, le locataire ne pourra pas demander une réduction de loyer si l'appartement au-dessus du sien, non loué au moment de la conclusion du bail, vient à être occupé, pas plus qu'il ne pourra exiger, en ce qui concerne la vue qu'il a de ses fenêtres, que les arbres ne grandissent pas, que le trafic routier n'augmente pas et que les constructions aux alentours ne soient pas densifiées. Ce sont là des évolutions prévisibles et le bailleur ne garantit

pas l'immutabilité des circonstances environnantes (ATF 135 III 349 c. 3.2). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé, dans cet arrêt, que l'usage d'un logement n'était pas entravé du seul fait que l'on voyait des fenêtres et des balcons dans un bâtiment voisin construit en cours de bail, situation qui est tout à fait commune à d'innombrables locataires dans la même situation.

En ce qui concerne le bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore devait dépasser les limites que le locataire devait supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives (TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 précité c. 4; TF 4C.65/2002 du 31 mai 2002 c. 3c). Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres occupants (TF 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2).

Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) ou une réduction

proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2).

**c)** En l'espèce, les premiers juges ont déduit de l'instruction, qui a consisté en particulier dans l'audition de trois témoins et dans une inspection locale, que les demandeurs subissaient des nuisances sonores et olfactives du fait de la présence d'élèves et de collaborateurs du Centre D. \_\_\_\_\_ devant l'entrée de l'immeuble avant les cours et durant les pauses. Cette appréciation est adéquate est peut être confirmée.

L'immeuble en cause se trouve dans un quartier d'affectation mixte. Il est bordé au sud par une usine et au nord par un bâtiment abritant des activités commerciales et artisanales, les autres immeubles du voisinage étant affectés principalement à l'habitation. Le bâtiment litigieux comporte une trentaine d'appartements pour trois locaux commerciaux occupés par un restaurant d'entreprise, un fitness et le Centre D. \_\_\_\_\_, dont deux ont un accès différent et des fenêtres donnant sur un autre côté de l'immeuble. Il y a lieu de déduire de ces éléments que l'on ne se trouve pas en présence d'un quartier particulièrement calme et que le seuil de tolérance devra être plus élevé, sans que l'on doive retenir qu'il s'agit d'un quartier particulièrement bruyant.

Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'arrivée d'un centre de formation à la place de la division "publicité" d'une entreprise est imprévisible et que la seule présence d'une école de formation pour adultes et les allées et venues inhérentes à celle-ci soient constitutives d'un défaut.

Toutefois, les nuisances établies ne se limitent pas à des allées et venues ordinaires. Les élèves et les collaborateurs du Centre D. \_\_\_\_\_ ont l'habitude de s'attrouper quotidiennement (jusqu'à dix personnes), sauf le dimanche, devant l'entrée pour converser et fumer. De telles nuisances apparaissent acceptables en journée et pendant la semaine. Il résulte cependant de l'instruction opérée en première instance que la

fréquentation des cours est plus importante le samedi matin et les soirs de semaine que durant la journée en semaine et qu'il en va de même des nuisances sonores et olfactives, qui sont perceptibles jusqu'au septième étage de l'immeuble, fenêtres fermées. C'est en raison des heures auxquelles ces nuisances sont principalement ressenties, soit jusqu'à 21 heures le soir en semaine, à un moment où les enfants sont généralement couchés, ainsi que le samedi matin dès 7 h 30, à un moment où il est usuel de se reposer, qu'elles peuvent être qualifiées d'excessives. A tout le moins, les premiers juges n'ont-ils pas outrepassé leur pouvoir d'appréciation en considérant que tel était le cas.

L'arrêt de la Cour de justice du 5 février 2007 (C/12382/2003; ACJC/134/2007), dont se prévaut la demanderesse, se distingue de manière décisive de la présente espèce en ce sens que la fréquentation du jardin par les enfants d'une crèche entraînant les nuisances sonores dont se plaignait la locataire, étaient limitées à la belle saison, que, surtout, les enfants ne venaient pas avant 9 h et que le bruit était inexistant le soir et le week-end.

Le recours principal doit en conséquence être rejeté.

**5.** Les défendeurs concluent à l'octroi d'une réduction de loyer de 10 % du 13 novembre 2007 jusqu'au 23 décembre 2011.

Selon la jurisprudence, la réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par

référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3).

Les premiers juges se sont référés à la casuistique qui a accordé une réduction de loyer de 12 % pour des émanations olfactives, désagréables et toxiques (odeur d'œuf pourri) provenant d'une cheminée voisine, le matin, certains jours pendant plusieurs heures (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979, p. 146), de 12,5 % pour le bruit causé par un orchestre jouant trop fort la nuit plusieurs fois par semaine (Züst, Die Mangelrechte des Mieters, 2<sup>e</sup> éd, 1995, p. 204) et à des précédents accordant 5 % de réduction de loyer pour de fortes odeurs incommodantes de mazout, et de 3 % pour les cris quotidiens d'un coq installé à proximité. Au vu de ces considérations et des circonstances de l'espèce, ils ont fixé la réduction à 5 %.

Cette appréciation peut être confirmée au vu de la nature des nuisances, du fait qu'elles sont limitées à 21 heures en semaine et à 7 h 30 le samedi matin et inexistantes lors des périodes de vacances scolaires.

En outre, dès lors que les premiers juges ont accordé cette réduction jusqu'à élimination du défaut, la conclusion des défendeurs tendant à ce que celle-ci soit allouée jusqu'au 23 décembre 2011 est couverte par le jugement de première instance, de sorte que cette conclusion est sans portée.

Le recours joint doit être rejeté.

**6.** En conclusion, le recours principal et le recours joint doivent être rejetés et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 200 fr. et ceux des recourants par voie de jonction à 200 fr. (art.

230 al. 1 et 232 al. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Aucune des parties n'obtenant davantage gain de cause que l'autre, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC-VD).

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 principal et le recours joint sont rejetés.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante principale S.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).
- IV.** Les frais de deuxième instance des intimés et recourants par voie de jonction F.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 200 fr. (deux cents francs).
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 28 mars 2012**

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

Le greffier :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux (pour S. \_\_\_\_\_),
- M. et Mme F. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_.

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse de chacun des recours est de 12'000 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.

Le greffier :