

C1 17 151

JUGEMENT DU 30 AVRIL 2019

Le juge I du district de Sion

M. François Vouilloz, juge ; M. Maël Bonvin, greffier ad hoc,

en la cause

X _____ et Y _____, demandeurs, représentés par Maître M _____,

contre

Z _____, défendeur, représenté par Maître N _____.

(bail)

Procédure

A. Le 23 juin 2017, la Commission de conciliation en matière de bail à loyer (ci-après : CCMBL) a délivré à X _____ et Y _____, l'autorisation de procéder.

Par mémoire-demande du 21 août 2017, Y _____ et X _____, représentés par Me M _____, ont ouvert action contre Z _____, représenté par Me N _____, en concluant :

[...]

Le 23 août, le tribunal a imparti un délai de 20 jours à Me N _____ pour le dépôt de sa réponse. Le 25 août 2017, Me M _____ a déposé l'avance de x'xxx fr.

Le 29 septembre 2017, dans le délai prolongé à sa demande, Me N _____ a déposé sa réponse, en concluant :

[...]

Le 5 octobre 2017, Me M _____ a déposé sa détermination, en maintenant les conclusions du mémoire-demande. Le 12 octobre 2017, Me N _____ a déposé une détermination, en maintenant ses conclusions. Sur proposition des avocats, les débats d'instruction ont été fixés au 13 décembre 2017.

B. Lors de la séance du 13 décembre 2017, les parties se sont déterminées, ont proposé leurs moyens de preuves, et ont estimé la valeur litigieuse à xx'xxx fr. A cette occasion, Me M _____ a confirmé ses conclusions du mémoire-demande et a ajouté une conclusion supplémentaire : «ordre est fait au bailleur de libérer la garantie par x'xxx fr. en faveur des locataires Y _____ et X _____». Me N _____ a confirmé les conclusions du mémoire-réponse.

Le 15 décembre 2017, la juge du tribunal du district de Sion a déposé son dossier SIO C2 16 xxx. Le 18 décembre, Me N _____ a déposé une avance de xxx fr. Le lendemain, la CCMBL a déposé son dossier. Le 27 décembre, Me M _____ a déposé une avance complémentaire de x'xxx fr. Le 19 janvier 2018, Me N _____ a déposé les questionnaires. Le 25 janvier 2018, Me M _____ a déposé les questionnaires et de nouvelles conclusions :

[...]

Le 29 janvier 2018, Me N _____ a déposé une note de la Banque A _____ (ci-après : A _____). Le 30 janvier, A _____ a déposé une pièce. Le 11 avril 2018, le président du Tribunal cantonal a levé le secret de fonction de l'ancien juge de la commune de B _____, C _____ (do TC C2 18 xxx).

Sur proposition des avocats, l'audition des témoins et des parties a eu lieu le 8 mai 2018. Lors de cette séance, les témoins C _____, D _____, E _____ et F _____, ainsi que les parties X _____, Y _____ et Z _____ ont été entendus.

Le 17 juillet 2018, le tribunal a requis des époux X-Y _____ le versement de l'avance destinée à couvrir les frais d'administration des preuves (expertise) de x'xxx fr.

Entretemps, le 13 juillet 2018, Me M _____ a modifié ses conclusions comme suit :
[...]

Le 26 juillet 2018, Me M _____ a déposé l'avance de x'xxx fr. Le 6 septembre 2018, le tribunal a désigné l'architecte G _____ comme expert. Le 9 octobre 2018, le tribunal a rappelé l'expert. Le 18 janvier 2019, l'expert a déposé son rapport d'expertise, avec sa facture (1'950 fr. 40).

Le 21 janvier 2019, un délai de 20 jours a été fixé aux parties pour un éventuel rapport complémentaire ou une surexpertise. Le 11 février 2019, Me N _____ s'est déterminée, n'a pas requis un complément et a annoncé le versement de 20 fr. 41. Après interpellation du tribunal, Me M _____ et Me N _____ ont indiqué ne pas requérir d'autres moyens. Interpellés par le tribunal, Me M _____ et Me

N _____ ont indiqué vouloir plaider la cause. Le 5 mars 2019, sur proposition des avocats, les débats ont été fixés au 30 avril 2019.

Le 29 avril 2019, Me M _____ a communiqué ses conclusions :

[...]

C. Lors des débats du 30 avril 2019, Me M _____ a maintenu ses dernières conclusions.

Me N _____ a déposé des conclusions écrites :

[...]

Faits

A. Z _____ est propriétaire de la PPE n° xxx de xxx/00 de la parcelle de base n° xxx, avec droit de jouissance exclusif sur l'appartement n° xx situé au premier étage et sur la cave n° xx située au premier étage, ainsi que d'un x/11 de la PPE n° xxx de xxx/00 de la même parcelle de base, avec droit de jouissance exclusif sur le garage n° xx situé au deuxième étage, à H _____ (B _____) (dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; C2 16 xxx).

Le 11 mars 2014, les époux X et Y _____, d'une part, et Z _____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer pour habitation (p. 15 ss). Le bail portait sur un appartement de 4.5 pièces (p. 15 ss). Le logement était neuf au moment de la prise de possession par les locataires (Y _____, p. 334, R. 52). Le loyer mensuel net était de x'xxx fr. auquel s'ajoutaient xxx fr. d'acompte de charges, à savoir au total x'xxx fr. (p. 15 ss). Ce loyer a été ramené à x'xxx fr., acompte de charges compris, à compter du 1^{er} juin 2016 (Y _____, p. 334, R. 53). Le contrat prévoyait que le loyer était payable par mois d'avance (p. 16). Les locataires ont déposé une garantie de loyer de x'xxx fr. à A _____, à I _____ (p. 15 ss).

Dès mars/avril 2016, un dégât d'eau a affecté l'appartement loué par les époux X-Y _____ (p. 19 ss ; Y _____, p. 334, R. 54 s.; dossier de la CCMBL, p. 166 ss. ; C2 16 214). Les locataires ont exigé la réparation des défauts, dès la survenance du sinistre (p. 25 s. ; Y _____, p. 334, R. 56). Ce problème a été annoncé par les locataires au bailleur au début avril 2016 (Y _____, p. 334, R. 54 et R. 56 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; C2 16 xxx). Ces venues d'eau ont perduré et généré la survenance de moisissures (p. 19 ss et 23 s. ; Y _____, p. 334, R. 55). Lors de son audition, l'architecte E _____ – expert mandaté dans la procédure de preuve à futur do SIO C2 16 xxx – a confirmé la présence de moisissures (E _____, p. 330, R. 27).

Lors de ces évènements, X _____ était enceinte (p. 31 ; Y _____, p. 335, R. 57). Le Dr J _____, xxx de X _____, a établi un certificat médical attestant qu'il était néfaste de faire cohabiter une femme enceinte ou d'avoir un bébé dans l'appartement (p. 31 ; Y _____, p. 336, R. 77).

B. Selon Y _____, le 25 et le 26 mai 2016, en rentrant chez lui à midi, il a constaté qu'il n'avait plus d'eau, ni de commodités dans l'appartement (Y _____, p. 337, R. 78).

Des interventions d'assèchement par K _____ et L _____ ont notamment été effectuées jusqu'au 31 mai 2016, date à laquelle les locataires ont refusé l'intervention des entreprises dans l'appartement (Z _____, p. 341, R. 121 s. ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; C2 16 xxx). Jusqu'au 31 mai 2016, les interventions consistaient principalement à rechercher la cause des moisissures et de l'infiltration d'eau. De réels travaux n'ont pas été effectués jusqu'au départ du couple, à savoir le 31 octobre 2016 (Y _____, p. 337, R. 79).

Par courriel du 1^{er} juin 2016, le bailleur s'est adressé à ses locataires en les rendant attentifs à l'art. 257h CO (Y _____, p. 337, R. 81 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; C2 16 xxx). Depuis ce courriel, divers échanges ont eu lieu avec O _____ de l'assurance protection juridique des locataires (P _____) (dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; C2 16 xxx).

C. Comme les locataires refusaient l'intervention des entreprises (Z _____, p. 341, R. 123 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; C2 16 xxx), agissant pour Z _____, Me N _____ a déposé, le 15 juin 2016, une requête de mesures superprovisionnelles concluant (Z _____, p. 341, R. 124 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; do SIO C2 16 xxx) :

[...]

Par décision du 16 juin 2016, la juge IV du district de Sion a ordonné les mesures superprovisionnelles suivantes (Z _____, p. 342, R. 125 ; Y _____, p. 337, R. 84 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; do SIO C2 16 xxx) :

[...]

D. A la suite de cette décision, Z _____ a convoqué les entreprises pour effectuer les travaux de recherche des fuites, pour le mardi 21 juin 2016, dès 8 h 00. Il était prévu que D _____ de la P _____ assiste au rendez-vous en présence des parties et des divers corps de métiers (D _____, p. 327, R. 10 ; Z _____, p. 344, R. 149).

Malgré la décision de mesures superprovisionnelles, rappelée par Z _____ ainsi que son conseil, les locataires ont refusé l'accès de leur appartement aux entreprises convoquées (Z _____, p. 342, R. 126). Le matin des travaux, Z _____ a donc fait appel aux forces de l'ordre, conformément à ladite décision (Z _____, p. 342, R. 127). Grâce à l'intervention de la police, lesdits travaux ont pu être entrepris Z _____, p. 342, R. 128, et p. 344, R. 149), ce que Y _____ conteste (Y _____, p. 338, R. 87).

Le mardi 21 juin 2016, un trou a été fait dans les murs de chaque pièce afin de constater la présence ou non d'humidité. La paroi a été asséchée. Les terrasses, les murs, ainsi que les chéneaux ont été mis en situation de pluie. L'origine du dégât d'eau n'a pas pu être déterminée.

Lors de la séance du 27 juin 2016, par devant le tribunal du district de Sion, les parties ont convenu ce qui suit (do SIO C2 16 xxx) :

[...]

Le 28 juin 2016, le conseil des époux X-Y _____ a demandé au bailleur d'offrir un nouveau logement aux locataires (p. 25 s.), ce qui leur a été refusé (Y _____, p. 335, R. 58 s.).

E. Divers travaux ont été effectués durant l'été 2016, lors des vacances des locataires, par l'étancheur F _____ (F _____, p. 332, R. 43, et p. 332, R. 36 ; Y _____, p. 338, R. 97; Z _____, p. 343, R. 138 ; F _____, p. 332, R. 36). Il s'agissait de la réfection de l'étanchéité de la terrasse, ainsi que du dallage (F _____, p. 332, R. 45 ; Y _____, p. 338, R. 97).

Selon F _____ et le défendeur, les meubles de la terrasse des locataires – en osier tressé – ont été soigneusement rangés, après avoir été déplacés pour effectuer les travaux sur la terrasse (p. 32 ss ; F _____, p. 332, R. 37 s.). F _____ a ajouté que des dégâts ont été commis notamment à un bac à fleurs du propriétaire. Aucun autre dégât n'a été commis aux meubles des locataires, ni par de l'eau (F _____, p. 332, R. 39, R. 41, R. 42 et R. 48). De son côté, Y _____ affirme que les meubles n'ont pas été remis en ordre par les entreprises (Y _____, p. 338, R. 92).

Selon les demandeurs, la terrasse n'a pas été complètement démontée (p. 32 ss), ce qui est contesté par F _____ qui a affirmé qu'elle était restée découverte deux

semaines durant la durée des travaux (F _____, p. 332, R. 40 ; Y _____, p. 339, R. 107). Z _____ confirme – sans le dire avec précision – que la terrasse a été complètement démontée et est restée découverte moins d'une semaine (Z _____, p. 343, R. 139). En réalité, la terrasse a été démontée et elle était remplie d'eau.

Selon les demandeurs, des moustiques ont envahi l'appartement. Leur mobilier de terrasse a été empilé occasionnant des dégâts (l'osier tressé a été abîmé ; Y _____, p. 335, R. 69 ; p. 39 s.). L'utilisation de la terrasse était impossible (p. 27 s. ; p. 44 ss ; Y _____, p. 335, R. 62 à R. 70 ; C _____, p. 325, R. 2 et R. 3).

Selon le défendeur, l'appartement loué par les époux X-Y _____ n'a jamais été insalubre. L'expert E _____ affirme qu'en novembre 2016, l'appartement était propre et lumineux (p. 44 ss ; p. 79 ss ; E _____, p. 330, R. 26).

F. Par lettre du 11 juillet 2016, Me M _____, conseil des locataires, a informé le conseil du bailleur que l'appartement était insalubre au moment de leur retour de vacances (p. 27 s. ; Y _____, p. 335, R. 60), en raison notamment des moisissures qui y seraient apparues (p. 31 et 32 ss). A cette occasion, il a requis que ses clients soient relogés dans un lieu salubre et acceptable, en demandant une réponse dans les 5 jours (p. 27 s.). A défaut de solution dans le délai imparti, les loyers seraient consignés dès le 17 juillet 2016 (p. 27 s.). Le conseil des locataires a également informé le bailleur que les frais d'électricité engendrés par le branchement sur leur compteur de toutes les machines utilisées serait mis à sa charge (p. 27 s. ; Y _____, p. 336, R. 72). En particulier, un bac de récupération d'humidité fonctionnait. Diverses machines ont été utilisées (Y _____, p. 336, R. 72). Le 15 juillet suivant, Me M _____ a adressé un nouveau courrier au conseil de Z _____, dans ce sens (p. 29 s.).

Le 18 juillet 2016, les époux X-Y _____ ont ouvert un compte de consignation de loyer auprès de A _____, à I _____ (p. 64), afin d'y consigner les loyers d'août, septembre et octobre 2016 (p. 67 et p. 68 s. ; p. 291). Le loyer d'août 2016 a été consigné le 21 juillet 2016, celui de septembre le 8 septembre 2016, et celui d'octobre le 3 octobre 2016 (p. 64 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss ; p. 291).

G. Le 2 août 2016, lors d'une vision locale en présence des locataires (Z _____, p. 342, R. 130), Me N _____, conseil de Z _____, a pu constater que divers travaux extérieurs avaient été réalisés et que les extérieurs avaient été remis en état

(Y _____, p. 338, R. 91), que les meubles avaient été remis en ordre, que le creux avec de l'eau stagnante sous le tuyau d'arrosage extérieur avait été rapidement rebouché (Z _____, p. 342, R. 134), que le chéneau était terminé afin d'exclure toute infiltration d'eau ou possibilité d'infiltration d'eau (Z _____, p. 342, R. 135), qu'il n'y avait aucune odeur lorsqu'elle est entrée dans l'appartement (Z _____, p. 342, R. 136), et qui n'était pas du tout insalubre (Z _____, p. 343, R. 137 et p. 342, R. 131 à R. 135 ; dossier de la CCMBL, p. 166 ss).

H. A la suite de cette vision locale, Z _____, représenté par Me N _____, a déposé le 17 août 2016 une requête de preuve à futur à l'encontre de T _____ SA, de U _____, de V _____ SA, de W _____ Sàrl et de AA _____ SA, succursale de Sion (do SIO C2 16 xxx). Celle-ci a été admise et une expertise tendant notamment à déterminer les travaux à entreprendre pour remédier au problème d'humidité, pour remettre l'appartement en état et déterminer si les locataires pouvaient rester dans l'appartement pendant les travaux a été confiée au Bureau d'architecture BB _____ SA.

Le 22 août 2016, un constat de l'appartement a été effectué par le juge de la commune de B _____ (p. 44 ss).

Le 25 août 2016, le conseil des demandeurs a imparti un délai de 15 jours au bailleur pour éliminer les défauts en précisant que les loyers seraient consignés dans le cas contraire (p. 11).

I. L'expert E _____ a effectué sa première visite dans l'appartement en novembre 2016 (E _____, p. 331, R. 34 ; C2 2016 274). L'appartement présentait des tâches de moisissure juste au-dessus des plinthes, ainsi que des boursouflures à quelques endroits (p. 44 ss ; p. 79 ss ; E _____, p. 330, R. 27). L'expert E _____ relève que les boursouflures se trouvaient notamment dans les crépis (E _____, p. 331, R. 35) et qu'il s'agissait de moisissures au fond de certains bas de murs (p. 44 ss ; p. 79 ss ; E _____, p. 330, R. 27). Dans son rapport du 23 avril 2017, l'expert indique que quelques traces d'humidité étaient visibles sur les murs et que le taux d'humidité dans les pièces ne dépassait jamais 40% (en novembre 2016, p. 98).

Selon le bailleur et défendeur, ces moisissures et boursouflures étaient restreintes et de petite importance (Z _____, p. 343, R. 140). Y _____ affirme en revanche que celles-ci étaient de grande importance (Y _____, p. 339, R. 98). Selon lui, la moisissure remontait depuis le sol sur la paroi, laissant apparaître des creux de moisissures jaunes et verts dans les différentes pièces de l'appartement (p. 19 ss et 23 s. ; Y _____, p. 334, R. 55). Les demandeurs soutiennent que les problèmes de moisissure et d'humidité étaient liés au non-respect des normes de construction, au niveau de l'étanchéité, dans l'exécution des canalisations d'évacuation des eaux et dans la pose des tablettes de fenêtre en granit (p. 79 ss).

Lors de son audition, C _____, alors juge de commune, affirme également avoir vu beaucoup de moisissures (p. 27 s. ; p. 44 ss ; Y _____, p. 335, R. 62 à R. 70 ; C _____, p. 325, R. 2 s.). L'avocate de la P _____, D _____, indique que ledit appartement présentait des moisissures, la peinture gondolait, il y avait des tensions d'eau (D _____, p. 327, R. 12). Selon F _____, comme la moisissure n'était pas bonne pour la santé et que X _____ était enceinte, il n'était pas envisageable de rester dans ledit appartement (p. 333, R. 47).

Y _____ indique que la chambre à coucher des époux X-Y _____ était attenante à la salle de bain parentale, mais qu'il ne s'agissait pas de la seule chambre utilisée (p. 44 ss ; p. 79 ss ; Y _____, p. 339, R. 99 s. ; Z _____, p. 333, R. 142, et p. 343, R. 141).

S'agissant des odeurs, l'expert E _____ (en novembre 2016, p. 98), le défendeur et le conseil de ce dernier (vision locale du 2 août 2016) relèvent l'absence d'odeur (p. 44 ss ; p. 79 ss ; E _____, p. 330, R. 28 ; Z _____, p. 342, R. 136). Y _____ affirme qu'il y avait une odeur dans l'appartement jusqu'à la fin d'août 2016 (Y _____, p. 338, R. 95). D _____ a indiqué qu'une forte odeur de moisi régnait dans l'appartement (D _____, p. 327, R. 13 ; Y _____, p. 336, R. 73).

Selon le défendeur et l'expert E _____, comme les événements se sont déroulés en été, toutes les pièces ont pu ainsi être ventilées (p. 44 ss ; p. 79 ss ; Z _____, p. 343, R. 143 ; E _____, p. 330, R. 29). Y _____ affirme que les pièces pouvaient certes être ventilées par l'ouverture des fenêtres. Cependant, pour des raisons de sécurité évidentes, ils ne pouvaient laisser les fenêtres ouvertes, car ils étaient de plein pied (Y _____, p. 339, R. 101).

J. Selon le défendeur et l'expert E _____, les trous nécessaires aux recherches et réparation étaient situés au bas des murs et dans les chambres occupées, sauf un trou de sondage dans le séjour au sol (p. 44 ss ; p. 79 ss ; E _____, p. 330, R. 30). Z _____ affirme qu'il y avait trois trous d'environ 15 cm par 40 dans trois pièces en bas et qu'il y avait un trou dans la pièce n° 2 où une ouverture a dû être faite à la hauteur de la fenêtre pour s'assurer qu'il n'y avait pas d'humidité (Z _____, p. 343, R. 144). Dans la chambre à coucher, il y avait un trou (Z _____, p. 343, R. 145). Ces trous n'empêchaient pas l'utilisation de l'appartement (p. 44 ss ; p. 79 ss ; Z _____, p. 343, R. 146 ; E _____, p. 330, R. 31). L'expert E _____ relève que moyennant une fermeture provisoire des trous dans les murs, les locaux étaient utilisables (p. 44 ss ; p. 79 ss ; E _____, p. 330, R. 31). Les désavantages étaient esthétiques, en raison des trous dans les murs (p. 44 ss. ; p. 79 ss ; Y _____, p. 339, R. 105 ; Z _____, p. 343, R. 147 ; E _____, p. 330, R. 32).

D _____ soutient qu'il y avait deux murs en tout cas qui avaient été ouverts, notamment un dans la chambre à coucher des époux X-Y _____ (D _____, p. 327, R. 12 ; Y _____, p. 339, R. 103). A l'intérieur des murs, de l'eau stagnait (D _____, p. 327, R. 12 ; F _____, p. 333, R. 45). A cet endroit, il y avait des moisissures (D _____, p. 327, R. 12 ; Y _____, p. 336, R. 73).

Des trous béants (d'environ 25 à 40 cm et d'une quinzaine de haut) existaient ainsi dans les parois de l'appartement au niveau des plinthes (p. 27 s. ; p. 44 ss ; Y _____, p. 335, R. 61 ; C _____, p. 326, R. 4). Y _____ conteste que les trous étaient situés au bas des murs (Y _____, p. 339, R. 102). Une pompe a été installée dans l'un de ces trous. Le bac de récupération d'eau de cette pompe était plein et la machine émettait un signal d'alarme. Les plombs de l'appartement avaient sauté (p. 27 s. ; p. 44 ss ; Y _____, p. 335, R. 61 ; C _____, p. 326, R. 4).

Selon le défendeur, les photos déposées par les locataires à l'appui de leur demande ne reflétaient pas la réalité au quotidien, mais uniquement celle lors des travaux de recherche de l'infiltration d'eau (Z _____, p. 342, R. 129). Y _____ affirme que lesdites photos ont été prises entre le début mars 2016 et la fin octobre 2016 (Y _____, p. 338, R. 88). C _____ affirme avoir pris les photos de la pièce 10 (p. 44 ss). Il reconnaît les photos des pages 34 à 40 (C _____, p. 326, R. 6).

K. Selon l'expertise de E _____ du 23 avril 2017, lors des premières recherches sur les infiltrations d'eau, en 2016, aucune étanchéité n'existait sur les retombées des

murs enterrées au raccord de la terrasse et du bâtiment. Le mur en béton était à nu sur les retombées. Aucun raccord d'étanchéité avec le bâtiment n'avait été exécuté, permettant ainsi les infiltrations. L'expert a conclu au non-respect des normes SIA (p. 91 s.). L'application du xxx ne garantit pas l'étanchéité d'un mur. Il est fréquent que la microfissuration du béton déchire cette couche, en créant de possibles infiltrations. A la moindre fissure toute l'eau trouvera son chemin vers l'intérieur. Lors des recherches d'infiltrations, un désordre au niveau du raccordement de la descente de toit a été constaté, passant dans la dalle de terrasse. Ce raccordement n'était pas étanche et il permettait à l'eau de la toiture de se répandre dans le système d'étanchéité. L'eau a ainsi pu trouver un chemin vers le bâtiment et provoquer les dégâts. L'expert a conclu à nouveau au non-respect des normes SIA (p. 93). Il a constaté que les tablettes de fenêtres étaient trop courtes et ne permettaient pas de protéger le mur d'éventuelles infiltrations dans l'embrasure. Le joint silicone entre le cadre en béton et la tablette n'avait aucune durabilité et ne permettait qu'un millimètre de dilatation. Ainsi lors de chaque pluie, et malgré la pose de silicone, de l'eau pouvait s'infiltrer dans le mur et atteindre les parties basses intérieures et provoquer des dégâts. L'expert a derechef conclu au non-respect des normes SIA (p. 94).

Les travaux à entreprendre pour que l'humidité ne réapparaisse plus étaient : la réparation du défaut d'étanchéité sur la retombée et les tranches de dalles, ainsi que la réparation des tablettes de fenêtres (p. 96). Les travaux à entreprendre pour remettre en état l'appartement étaient : la plâtrerie et la peinture, le parquet, le carrelage et l'assèchement (p. 97).

L. Les 12 et 13 octobre 2016, Me M _____ a informé Me N _____ que les parties avaient convenu de mettre un terme au contrat de bail pour le 31 octobre 2016 (p. 65 et 66 ; Y _____, p. 336, R. 74).

Le 14 novembre 2016, cette dernière lui a répondu que les rapports contractuels n'étaient pas interrompus (p. 122).

M. Les locataires ont introduit une demande par devant la Commission de conciliation en matière de bail à loyer le 29 août 2016 (p. 99 s.). Le 15 novembre 2016, les précités ont requis la suspension de la procédure introduite par devant ladite commission, au motif que les parties étaient à la recherche d'une solution transactionnelle (p. 15). Une vision locale entre les parties a été fixée au 15 novembre 2016 à 10h00, sur les lieux (p. 121). Lors de cette rencontre, les locataires ont restitué au bailleur la clé du garage, ainsi

que la clé du local à lessive (p. 123 et 124). Une clé de l'appartement a été déposée chez CC _____. Les deux autres clés de l'appartement sont restées en possession des locataires, en particulier en mains de Me M _____ (p. 123 et 124 ; Y _____, p. 339, R. 106 ; Z _____, p. 343, R. 148). Lesdites clés ont été reçues par Me N _____ le 28 septembre 2017 (p. 123 et 124).

Comme aucune solution n'a été proposée par le bailleur, les locataires ont relancé la procédure de conciliation (p. 71 s. et p. 73). Le 20 septembre 2017, Me M _____ a répondu aux lignes du 19 septembre 2017 du conseil du défendeur (p. 133), confirmant notamment que la fin des relations contractuelles remontait à plusieurs mois (p. 133).

Selon le défendeur, le contrat de bail n'a pas encore été résilié, ni par le bailleur, ni par les locataires. Selon les demandeurs, les relations contractuelles ont pris fin le 31 octobre 2016. Les locataires n'ont plus versé de loyers depuis (p. 68 s.). Au surplus, le bailleur n'a pas réclamé le versement de loyers à partir du 31 octobre 2016. Il a été convenu que le bailleur allait tout entreprendre pour réclamer les loyers au responsable du dégât d'eau. Selon le défendeur, c'est la raison pour laquelle les clés sont restées en mains des locataires.

Lors du départ des locataires, le bailleur a considéré que le seul « dégât » constaté était une poignée de store (p. 68 et 70).

N. Selon les époux X-Y _____, leurs frais de déménagement se sont élevés à x'xxx fr., - à savoir une avance de moitié du loyer de x'xxx fr. pour le nouvel appartement et xxx fr. qui correspondent pour la location du bus (Y _____, p. 336, R. 75) -, leurs frais de consommation d'électricité en lien avec les sinistres intervenus dans leur appartement à xxx fr., et les dommages causés à leur mobilier à x'xxx fr. (p. 74 ss.). Ils réclament à ce titre x'xxx fr., le tout avec intérêt à 5% à compter du 1^{er} septembre 2016 (p. 10). Concernant leur mobilier de jardin, les époux X-Y _____ ont produit des factures datant de 2014 pour un montant total de x'xxx fr. (xxx fr. xxx fr. + x'xxx fr.) (p. 74 ss).

Dans son rapport d'expertise du 18 janvier 2019, l'expert judiciaire G _____ a estimé les frais causés aux époux X-Y _____ par le départ de leur appartement de H _____ à x'xxx fr., à savoir la location véhicule (xxx fr.) et le loyer perdu sur l'appartement de H _____ (1/2 mois, x'xxx fr.), opinion retenue par le tribunal. Selon l'expert judiciaire, opinion retenue par le tribunal, le dommage causé au mobilier des

époux X-Y _____ par les venues d'eau de l'appartement s'élève à xxx fr. [à savoir x'xxx fr. (y compris la déduction d'un rabais de 38% en 2014 ; 2 fauteuils, un canapé et un pouf avec coussins et une table avec un plateau vitrés), sous déduction d'un taux de vétusté de 5% par an sur 2 ans (valeur du mobilier au moment des dégâts : x'xxx fr.) ; avec une valeur des dégâts de 50% de leur valeur actuelle, la valeur actuelle du mobilier est de xxx fr. ; le dommage correspond à x'xxx fr. – xxx fr.]. Selon l'expert judiciaire, opinion retenue par le tribunal, les frais de consommation d'électricité supplémentaires occasionnés par l'utilisation des déshumidificateurs s'élève à xx fr. (60 jours facturés à 96 kW/h ; consommation 96 kW/h, tarif heures pleines tarif double 0.1765, coût de consommation xx, redevance communale x, redevance fédérale x). Le montant de xx fr. a été admis le 11 février 2019 par le défendeur.

O. Z _____ a relevé que les conclusions de la requête de conciliation, de l'autorisation de procéder et du mémoire-demande étaient différentes (dossier de la CCMBL, p. 166 ss).

Y _____ indique qu'une bonne entente régnait entre le propriétaire et le bailleur jusqu'au moment de la survenance du litige (Y _____, p. 339, R. 108).

Considérant en droit

1. A teneur de l'art. 4 al. 1 CPC, le droit cantonal détermine la compétence matérielle et fonctionnelle des tribunaux, sauf disposition contraire de la loi. L'art. 4 al. 1 LACPC dispose que le tribunal de district connaît notamment des affaires civiles, sauf lorsque la loi attribue expressément une compétence à une autre autorité. Le présent litige a trait notamment à la réduction de loyer dus pour un appartement remis à bail par le défendeur aux demandeurs; il porte donc sur une prétention civile. Sa valeur litigieuse en procédure était de xx'xxx fr. (x'xxx fr. + x'xxx fr. + x'xxx fr. + x'xxx fr. + xxx fr. + x'xxx fr.) (sous déduction de 20 fr. 41), en application de l'art. 91 al. 1 CPC. Partant, le tribunal de céans est compétent *ratione materiae* pour juger la présente affaire en première instance.

En matière de bail à loyer portant sur un immeuble, l'art. 33 CPC prévoit que le tribunal du lieu où est situé l'immeuble est compétent pour statuer sur les actions fondées sur un contrat de bail à loyer ou à ferme. En l'espèce, l'appartement pris en bail par les demandeurs est situé sur la commune de B _____, dans le district de l _____. Partant, la compétence *ratione loci* du tribunal de céans est donnée.

Selon l'art. 243 al. 1 CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. Partant, l'instance est régie par la procédure simplifiée des art. 243 ss CPC.

Le tribunal de céans, appliquant la procédure simplifiée, est dès lors compétent tant *ratione materiae* que *ratione loci* pour connaître du présent litige.

2. Conformément aux art. 243 ss CPC, la maxime des débats prévaut en règle générale en procédure simplifiée. En effet, le CPC consacre en principe la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC; «Verhandlungsmaxime»). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels portent leurs prétentions. Il leur incombe de produire et d'indiquer les moyens de preuve qui s'y rapportent, de requérir l'administration de ces moyens de preuve et de contester les faits allégués par la partie adverse (VOUILLOZ, La preuve dans le Code de procédure civile suisse, AJP/PJA 7/2009, p. 831). Lorsque s'applique la maxime des débats, le demandeur doit être très attentif au respect par ses soins des exigences en matière d'allégation (en particulier le fardeau de l'allégation) et de proposition de preuves, qui sont des éléments caractéristiques du CPC suisse (arrêt 4A_33/2015). Cependant, par dérogation à ce principe, l'art. 247 al. 2 CPC dispose que le tribunal

établit les faits d'office dans les affaires visées par l'art. 243 al. 2 - comme en l'espèce - cette disposition visant des litiges relevant de matières particulières (droit du travail, droit du bail) caractérisées notamment par de fréquentes disparités entre plaideurs justifiant une protection accrue de la partie réputée faible (CPC - TAPPY, n. 16 ad art. 247 CPC). Ainsi, comme sous l'empire de l'ancien art. 274d al. 3 CO, le CPC maintient l'institution de la maxime inquisitoire sociale pour les litiges relevant du droit du bail. La jurisprudence rendue relativement à la disposition fédérale abrogée au 1^{er} janvier 2011 au sujet de la portée et des limites de la maxime inquisitoire sociale peut donc être transposée à l'art. 247 al. 2 CPC (CPC - TAPPY, n. 21 s. ad art. 247 CPC). Partant, la maxime inquisitoire sociale prévue par l'art. 247 al. 2 CPC permet au tribunal de retenir des faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas formellement allégués (ATF 107 II 233 consid. 2b ; HOHL, Procédure civile Tome II, Berne 2010, n. 1401-1407; CPC - TAPPY, n. 23 ad art. 247 CPC). En principe, il les recherche spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le tribunal doit le cas échéant les inciter en les interpellant (ATF 130 III 102 consid. 2.2 ; CPC - TAPPY, n. 23 ad art. 247 CPC). La maxime inquisitoire sociale a ainsi pour but de favoriser une procédure accessible à des non-juristes et non à suppléer aux carences d'une partie négligente ou refusant de s'exprimer. Ainsi, elle n'oblige pas le tribunal à rechercher de lui-même tous les faits, comme dans le cas de la maxime inquisitoire d'intérêt public. Elle ne fait pas du tribunal l'avocat des parties (LACHAT, Procédure civile en matière de baux à loyers, Lausanne 2011, p. 162). En revanche, elle lui impose d'interroger les parties et de les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le tribunal à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuves en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents (arrêt 4A_544/2010 du 8 décembre 2010 ; BOHNET, Droit du bail 2011, p. 47 ss). Le tribunal peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens (ATF 125 III 231 consid. 4a), par exemple si les documents produits sont insuffisants (arrêt 4A_214/2007 du 12 novembre 2007, consid. 5). Cette maxime inquisitoire sociale a été conçue pour venir en aide à la partie économiquement faible, a fortiori si elle n'est pas assistée d'un avocat (ATF 125 III 231 consid. 4a). Le devoir d'interpellation du tribunal ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêt 5A_115/2012 du 20 avril 2012, consid. 4.5.2). S'agissant d'un avocat, le tribunal peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et offres de preuve complètes. Le tribunal n'a en principe pas à suppléer au défaut de diligence de l'avocat. Cependant, la partie "mal" assistée ne

doit pas être désavantagée par rapport à celle qui procède seule (arrêt 4D_57/2013 du 2 décembre 2013, consid. 3.2).

S'agissant du régime des faits et moyens de preuve nouveaux dans le cadre de l'art. 247 al. 2 CPC, l'art. 229 CPC régit aussi l'invocation de *novas* dans les procès visés par l'art. 247 al. 2 CPC ; mais comme le tribunal doit établir les faits d'office, c'est l'al. 3 de cette disposition qui s'applique. Partant, les faits et les moyens de preuve nouveaux peuvent être introduits jusqu'aux délibérations dans les causes régies par la procédure simplifiée, mais soumises à la maxime inquisitoire (HOHL, *op. cit.*, n. 1407).

3. Selon le point 121 (modes de liquidation) des directives du Tribunal cantonal sur l'enregistrement des dossiers du 26 novembre 2015, le code de liquidation «ZJ1 Jugement» est réservé aux dossiers terminés par une décision du juge sur le fond. La COJU requiert les statistiques individuelles du Tribunal cantonal (rapport COJU mai 2014, p. 14). Ainsi, selon le point 125 (données concernant les magistrats) des directives précitées, les champs relatifs à la composition de la cour, juge(s), greffier le cas échéant, ainsi que le rapporteur, dans l'onglet «Magistrats», doivent être obligatoirement remplis. Dans le cadre des contrôles informatiques réguliers du Tribunal cantonal et du Secrétaire général, ce dernier a notamment édité le document traitant de la saisie du champ «Rapporteur» (directive du Secrétaire général du 31 mai 2016). Les actes et les décisions du tribunal de district sont également accessibles sous forme informatique par le Tribunal cantonal, autorité de surveillance, par le système informatique Tribuna.

Comme la cause fait l'objet d'un jugement motivé, le code de liquidation « ZJ1 » est retenu.

4. S'agissant du grief relatif à la modification des conclusions des demandeurs devant l'autorité de conciliation, puis devant le tribunal de céans, les conclusions de la requête de conciliation peuvent être modifiées durant la phase de la conciliation (arrêt 5A_588/2015 du 9 février 2016). Concernant les conclusions de la demande, celles-ci doivent en principe être identiques à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Si le demandeur souhaite s'en écarter, il doit respecter les conditions de l'art. 227 CPC. Ainsi, la prétention nouvelle ou modifiée doit relever de la même procédure. Elle doit en outre présenter un lien de connexité avec la prétention initiale à moins que la partie adverse ne consente à la modification (arrêt 5A_588/2015 du 9 février 2016 ; HEINZMANN/GROBETY, *Demander plus que ce qui est autorisé*, in : BR/DC 6/2016, p. 64 s.).

Le chiffre 2 de la demande du 21 août 2017 augmente la prétention du chiffre 2 de l'autorisation de procéder du 23 juin 2017, dans la mesure où il ajoute la réduction par 50% du loyer du mois de mars 2016. Le chiffre 3 de la demande précise les loyers consignés à libérer. Le chiffre 5 de la demande ajoute les frais et dépens, qui n'apparaissaient pas sur l'autorisation de procéder. Cette augmentation présente un lien de connexité avec la prétention initiale, dans la mesure où elle se fonde sur le même contrat et sur le même état de fait. Dite prétention relève par ailleurs de la même procédure que la prétention initiale. A l'occasion des débats d'instruction du 13 décembre 2017, Me M _____ a ajouté une conclusion supplémentaire relative à la libération de la garantie de loyer. Le chiffre 3 des conclusions du 25 janvier 2018 précise le montant des loyers consignés. S'agissant du chiffre 5 du mémoire du 25 janvier 2018 des demandeurs concluant que « la garantie de loyer d'un montant de CHF x'xxx déposée sur le compte N° xx1 auprès de la Banque A _____ à I _____ est libéré en faveur des demandeurs », la prétention nouvelle relève également de la procédure simplifiée. En outre, elle présente un lien de connexité avec la prétention initiale. En effet, la nouvelle prétention porte sur la libération des sûretés de loyer et la prétention principale porte sur la réduction de loyer à la suite des défauts de la chose louée. Le 13 juillet 2018, Me M _____ a précisé ses conclusions, sans les augmenter. Le 29 avril 2019, il a une nouvelle fois précisé ses conclusions.

Partant, les conclusions des demandeurs sont recevables.

5.1. Selon l'art. 257g al. 1 CO, le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. L'al. 2 prévoit que le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur. L'avis des défauts est de caractère absolument impératif (AUBERT, *in* : Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., Bâle 2017, n. 3 ad art. 257g CO). Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. *A contrario*, le locataire ne doit en principe pas signaler les défauts dont la réparation lui incombe, parce qu'il s'agit d'un menu défaut (art. 259 CO) ou d'un dégât provoqué par lui-même ou par l'un de ses auxiliaires (art. 267 CO) (AUBERT, *op. cit.*, n. 5 ad art. 257g CO).

L'avis au bailleur ne doit revêtir aucune forme particulière, à défaut de précision contraire dans le bail conclu entre les parties (AUBERT, op. cit., n. 8 ad art. 257g ; CR CO I - LACHAT, n. 4 ad art. 257g CO).

Le délai dans lequel l'avis doit parvenir au bailleur dépend de l'importance du défaut et du risque de la survenance d'un dommage, selon l'expérience générale de la vie. L'avis des défauts devra ainsi être donné le plus rapidement possible s'il existe un risque élevé de dommage (conduite percée, boiler défectueux, etc.). Pour déterminer si l'avis a été donné à temps, il convient de se référer au principe général de la confiance, soit déterminer quand un locataire diligent aurait procédé à cet avis dès lors qu'il aurait eu connaissance du défaut, en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce (type d'objet loué, utilisation de la chose par le locataire, etc.) (AUBERT, op. cit., n. 10 ad art. 257g CO).

5.2. En l'espèce, au début avril 2016, immédiatement après la survenance des dégâts d'eau, les locataires ont avisé le bailleur des dégâts. Les dégâts n'ont pas été provoqués par les locataires. Il ne s'agissait pas de menus défauts.

Partant, l'avis au bailleur a été fait à temps. Vu le défaut et son ampleur, il incombait au bailleur de procéder à leur réparation.

6.1. Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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 dans cet état. L'art. 256 CO fait obligation au bailleur non seulement de délivrer la chose dans un état approprié pour l'usage convenu ou habituel, mais aussi de maintenir la chose dans cet état. En d'autres termes, le bailleur doit entretenir cette dernière. En effet, le loyer rémunère également l'obligation d'entretien (ATF 110 II 404). Un manque d'entretien peut rendre la chose non conforme, et donc défectueuse (MONTINI/BOUVERNAT, *in* : Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., Bâle 2017, n. 46 ad art. 256 CO).

L'entretien suppose notamment le maintien de la substance de la chose, du bon fonctionnement des appareils, de l'approvisionnement en eau, énergie et chauffage. Le bailleur est tenu, le cas échéant, d'effectuer des travaux de réparation ; il doit également éviter que la chose ne soit endommagée (MONTINI/BOUVERNAT, op. cit., art. 256 CO ; CR CO I - LACHAT, n. 5 ad art. 256 CO).

Selon l'art. 258 al. 1 CO, si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou qu'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les art. 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats.

La chose louée est défectueuse lorsqu'elle n'est pas ou plus appropriée à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO) (CR CO I - LACHAT, n. 1 ad art. 258 CO). La loi distingue : le défaut grave : il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée et notamment met en danger la santé du locataire ; le défaut de moyenne importance : il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (CR CO I - LACHAT, n. 7 ad art. 258 CO).

6.2. En l'espèce, des dégâts d'eau ont affecté l'appartement loué par les époux X-Y _____, à partir de mars/avril 2016. Des défauts sont donc apparus en cours de bail. Les défauts ont provoqué des infiltrations d'eau qui ont provoqué des moisissures. Lors des travaux de recherches de l'origine des infiltrations, des trous ont été réalisés dans les murs. Des mauvaises odeurs semblaient régner dans l'appartement. Les locataires sont restés dans l'appartement jusqu'en octobre 2016, quand bien même X _____ était enceinte et qu'il lui a été indiqué que les moisissures n'étaient pas bonnes pour sa santé. Les pièces de l'appartement qui se trouvaient au rez-de-chaussée pouvaient être ventilées lors de la présence des locataires. L'expertise judiciaire de l'architecte G _____ n'a pas qualifié les défauts.

Partant, les défauts retenus peuvent être qualifiés de moyens. Ils restreignaient l'usage de l'appartement, sans l'exclure ni l'entraver considérablement.

7.1. Selon l'art. 257h al. 1 CO, le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Selon l'al. 2, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Selon l'al. 3, le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci ; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommage-intérêts (art. 259 e CO) sont réservés (AUBERT, op. cit., n. 14 ad art. 257g CO).

L'art. 257h CO est de nature absolument impérative et les obligations du locataire ou du bailleur ne peuvent être ni allégées ni aggravées (AUBERT, op. cit., n. 3 ad art. 257h CO).

Le législateur distingue ainsi les réparations, qui sont destinées à remédier à un défaut existant et à maintenir la substance de la chose louée, des travaux visant à prévenir un dommage, soit des travaux visant à éviter un défaut de se produire et de provoquer des dommages (p.ex. remplacement des colonnes de chute, mise en conformité du système électrique, etc.) (AUBERT, op. cit., n. 5 ad art. 257h). Le locataire doit supporter les réparations nécessaires (SJ 2004 I 439). La nécessité s'apprécie de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire, à l'aune de l'obligation d'entretien du bailleur, qui n'entend pas laisser les locaux se dégrader (arrêt 4A_162/2007 du 27 septembre 2007 ; SJ 2004 I 439, consid. 3.3. ; AUBERT, op. cit., n. 6 ad art. 257h CO).

Si le locataire empêche sans raison apparente la réalisation de travaux nécessaires auxquels le bailleur a pourtant l'obligation de procéder conformément à son devoir d'entretenir la chose louée (art. 256 al. 1 et 259b CO), le locataire s'expose notamment à devoir payer les dommages-intérêts (art. 97 ss CO). Si les conditions posées à l'art. 257h al. 1 CO ne sont pas réunies (nécessité des travaux, annonce à l'avance au locataire, prise en compte de intérêts de celui-ci), le locataire peut refuser l'exécution des travaux sans qu'une violation contractuelle ne soit retenue à sa charge (AUBERT, op. cit., n. 10 ad art. 257h CO). En application de l'art. 257h al. 2 CO, le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose louée dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure (AUBERT, op. cit., n. 12 ad art. 257h CO). Si le locataire refuse sans motif les visites de la chose louée, il s'expose à être condamné à verser des dommages-intérêts (97 CO) (p. ex., défaut qui s'aggrave dont la réparation coûte alors plus cher) (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 257h CO).

Dans l'exécution des réparations, le bailleur tiendra compte des intérêts du locataire. Il planifiera les travaux, les exécutera de manière ininterrompue, pendant les heures et jours ouvrables, eu égard aux saisons. Il proscritra les techniques inutilement bruyantes et les produits nocifs (art. 257h al. 3 CO) (CR CO I - LACHAT, n. 8 ad art. 257h CO).

7.2. En l'espèce, les locataires-demandeurs n'ont toléré l'inspection de l'appartement loué qu'après l'intervention de la police, le 21 juin 2016, en exécution de la décision de mesures superprovisionnelles du 16 juin 2016. Par conséquent, les travaux de recherches et de fuites n'ont pu avoir lieu que le 21 juin 2016, à la suite de l'intervention des forces de police et malgré le fait qu'un rendez-vous avait été fixé à cette date. Il n'a pas été possible de trouver l'origine du dégât d'eau. Par contre, les locataires ont toléré

les travaux sur la terrasse, qui ont eu lieu lors de leur absence pour leurs vacances, tel que confirmé par la vision locale du 2 août 2016.

Le grief tiré du refus de tolérer l'inspection a été soulevé par le bailleur qui n'a toutefois pas conclu au paiement de dommages-intérêts par les locataires à ce titre. Au surplus, les travaux de remise en état n'ont pas été exécutés dans un délai raisonnable, indépendamment du refus des locataires des travaux d'inspection en juin 2016. La période de refus de l'intervention des entreprises, de fin mai 2016 jusqu'au 21 juin 2016, ne permet pas de retenir à elle-seule que les dégâts d'eau dans l'appartement ont empiré.

8.1.1. Selon 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 exiger du bailleur : a. la remise en état de la chose; b. une réduction proportionnelle du loyer; c. des dommages-intérêts; d. la prise en charge du procès contre un tiers. Selon l'al. 2, le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer. Lorsque les conditions générales de la garantie sont réunies (existence d'un défaut dont l'élimination n'incombe pas au locataire), le locataire dispose d'une série de moyens spécifiques au droit du bail, énumérés exhaustivement par l'art. 259a CO. La garantie contre les défauts consiste ainsi en « trois piliers » : l'élimination du défaut, ou, à certaines conditions, la résiliation immédiate du bail, voire l'exécution par substitution (art. 259b CO) ; la réduction du loyer (art. 259d CO) ; la réparation du dommage (art. 259e CO) (AUBERT, op. cit., n. 5 ad art. 259a CO).

Si le bailleur n'exécute pas les travaux de remise en état dans un délai raisonnable après avoir eu connaissance du défaut, les conséquences que pourra en tirer le locataire dépendront de la gravité du défaut. Lorsqu'il s'agit d'un défaut de moyenne importance, le locataire peut exécuter les travaux lui-même aux frais du bailleur (art. 259b lit. b CO) ou entamer une procédure de consignation de loyer (art. 259g ss CO). Si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage de la chose louée (défaut « grave »), le locataire pourra même résilier le contrat avec effet immédiat (art. 259b lit. a CO). Il ne sera fait recours à cette dernière solution qu'avec prudence et seulement dans les cas les plus graves (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 257g CO).

L'art. 257h al. 3 CO rappelle pour mémoire que les prétentions du locataire en réduction de loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) demeurent réservées.

A noter que le bailleur répond de ses auxiliaires (art. 101 CO), soit notamment des actes des entreprises mandatées. Ces droits réservés du locataire, en particulier la réduction de loyer, viennent contrebalancer l'obligation du locataire de tolérer ces « indigences » du bailleur dans le cadre du rapport d'échange contractuel. Le locataire peut consigner son loyer, mais uniquement dans la mesure où les conditions de l'art. 257h CO ne seraient pas respectées (AUBERT, op. cit., n. 23 ad art. 257h CO).

8.1.2. Quant à la consignation des loyers, selon l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers. Selon l'al. 2, les loyers consignés sont réputés payés. La validité formelle de la consignation est subordonnée à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire ; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (AUBERT, op. cit., n. 25 ad art. 259g CO).

Si le bailleur juge le délai imparti trop court, il doit se manifester et protester sans délai ; à défaut, il est censé s'en accommoder et ne saurait notamment invoquer ultérieurement la brièveté du délai pour contester la validité de la consignation (AUBERT, op. cit., n. 29 ad art. 259g CO). L'avis écrit de consignation, par lequel le locataire informe le bailleur qu'il a effectivement consigné le loyer ou qu'il s'apprête à le faire, est généralement considéré comme une prescription d'ordre (arrêt 4C.264/2003 du 3 décembre 2003), de sorte que son omission n'influe pas sur la validité de la consignation elle-même (AUBERT, op. cit., n. 27 ad art. 259g CO).

Quant à la validation de la consignation, selon l'art. 259h al.1 CO, les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation. Selon l'al. 2, dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort. Comme la consignation a un caractère provisoire, le locataire doit faire valoir ses prétentions dans les 30 jours qui suivent l'échéance du premier loyer auprès de l'autorité de conciliation pour valider la consignation ; à défaut, les loyers consignés sont acquis au bailleur (AUBERT, op. cit., n.

1 ad art. 259h CO).

Le locataire assume le fardeau de la preuve (art. 8 CC). Il doit démontrer la réalisation des conditions matérielles et formelles de la consignation (art. 259g CO) (CR CO I-LACHAT, op. cit., n. 4 ad art. 259i CO).

8.2.1. En l'espèce, les locataires ont demandé la réparation des défauts, dès la survenance du sinistre en avril 2016. A la suite des travaux d'investigations et d'assèchement de juin 2016, aucun autre travail de réparation n'a été entrepris par le bailleur. En particulier, les locataires ont requis d'être relogé durant le mois de juillet 2016 vu l'état de leur appartement. Le 25 août 2016, ils ont mis en demeure le bailleur afin qu'il effectue les travaux de réparation dans un délai de 15 jours, échéant donc le 10 septembre 2016. A défaut, les loyers seraient consignés. La sommation a été faite par écrit. Le bailleur n'a pas contesté le délai imparti. Partant, celui-ci ne peut pas être considéré comme trop court. Il est donc valide.

Les locataires avaient déjà consigné le loyer d'août 2016 en date du 21 juillet 2016, bien avant le courrier du 25 août 2016. Le loyer de septembre 2016 a été consigné le 8 septembre 2016, 2 jours avant le délai donné pour effectuer les réparations. Le loyer du mois d'octobre 2016 a été consigné le 3 octobre 2016. Comme indiqué, le fait d'informer le bailleur que les loyers avaient déjà été consignés ou le seraient est une prescription d'ordre. Le fait de ne pas avoir informé le bailleur de la consignation du loyer d'août 2016 avant d'envoyer le courrier du 25 août 2016 et de ne pas avoir respecté le délai imparti pour consigner le loyer de septembre 2016 n'influe pas sur la validité de la consignation elle-même.

Partant, la consignation des loyers des mois d'août à octobre 2016 est valide, eu égard à l'art. 259g CO.

8.2.2. En l'espèce, les locataires ont saisi la CCMBL le 29 août 2016. Le loyer était payable au début de chaque mois. Le loyer d'août 2016 a été consigné le 21 juillet 2016, soit bien avant le début du mois d'août 2016. Comme le loyer d'août 2016 était payable pour le début du mois, les locataires ont saisi la CCMBL dans le délai légal de 30 jours de l'art. 259h al. 1 CO, soit le 29 août 2016.

Partant, la consignation des loyers a été validée, dans le délai légal.

9.1. Quant à la réduction proportionnelle des loyers, selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose 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 et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Le but de la réduction de loyer est de rétablir l'équilibre des prestations contractuelles entre les parties (ATF 130 III 504, consid. 4.1. ; ATF 126 III 388 c. 11c), dans la mesure où le loyer est la rémunération due pour la cession de l'usage de la chose et de son entretien (ATF 110 II 404, consid. 3a) (AUBERT, op. cit., n. 6 ad art. 259d CO). L'élimination du défaut ne doit pas incomber au locataire ; il ne doit ainsi s'agir ni d'un menu défaut, ni d'un défaut imputable au locataire ou à l'un de ses auxiliaires (arrêt 4C.291/2004 du 1^{er} novembre 2004 ; AUBERT, op. cit., n. 7 ad art. 259d CO).

Si le bailleur apprend l'existence du défaut par cet avis (ou que le locataire n'est pas en mesure de prouver une connaissance antérieure par un autre moyen), le droit du locataire à obtenir une réduction proportionnelle du loyer, lorsque le défaut entrave ou restreint l'utilisation de la chose louée (art. 259d CO), débute à compter de la réception de l'avis par le bailleur (AUBERT, op. cit., n. 16 ad art. 257g CO). Est contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison ; dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une réduction de loyer et la consignation du loyer sans commettre un abus de droit ; il ne saurait dès lors invoquer l'art. 257h al. 3 CO (AUBERT, op. cit., n. 24 ad art. 257h CO).

Un défaut de moyenne importance justifiant la réduction de loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins ; soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période, sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée est admise. Ainsi, la jurisprudence admet de descendre à 2%, s'il s'agit d'une atteinte permanente (arrêt 4A_767/2012 du 2 juillet 2012 ; ATF 135 III 345 ; arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2013, consid. 3.1.) (AUBERT, op. cit., n. 8 ad art. 259d).

Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction du loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée (arrêt 4A_767/2012 du 2 juillet 2012). Ainsi, un défaut purement esthétique peut entraver ou restreindre l'usage de la chose louée et donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1997 661 : réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'un accès « dégoutants » : la cour intérieure, le hall d'entrée de

l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure et les murs étant également souillés) (AUBERT, op. cit., n. 9 ad art. 259d). Le bailleur doit avoir connaissance du défaut, peu importe de quelle manière et par quel biais (AUBERT, op. cit., n.11 ad art. 259d).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net. 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. 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 la valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (arrêt 4A_91/2013 du 18 septembre 2013) (AUBERT, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO ; CR CO I - LACHAT, op. cit., n. 2 ad art. 259d CO).

Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Une appréciation en équité est alors admise, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (arrêt 4A_222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.2.) (AUBERT, op. cit., 18 ad art. 259d CO). Il est parfois difficile d'appliquer un strict calcul mathématique pour déterminer le pourcentage de réduction de loyer ; le juge devra estimer l'importance des inconvénients subis par le locataire. Il est possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 ; AUBERT, op. cit., n. 20 ad art. 259d CO). 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. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire (arrêt 4A_565/2009 du 21 janvier 2010) (AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO).

Les traces de moisissures sur un mur conduisent à une réduction de loyer de 5% (TC VD, CREC I 18 août 2011/222 c. 2c/bb) ; des défauts d'ordre esthétique à la suite d'inondations et d'infiltrations d'eau conduisent à une réduction de loyer de 10% (CJ GE, arrêt du 4 octobre 2004, ACJ no 1096) ; humidité dans la chambre à coucher attenante à la salle de bain a conduit à une réduction de loyer de 15% (TC VD du 18 août 2011 HC 2011/477) (AUBERT, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO).

9.2. En l'espèce, l'avis des défauts a été reçu par le bailleur au courant d'avril 2016, immédiatement après la survenance du sinistre. Les locataires demandent une réduction

de loyer de 50% à partir de mars 2016 jusqu'à octobre 2016. La partie défenderesse reconnaît une réduction de loyer à partir d'avril 2016, à hauteur de 15%.

Le droit des locataires à obtenir une réduction de loyer débute en avril 2016, date de la survenance des défauts. Ce droit prend fin à l'élimination du défaut. En l'occurrence, comme le défaut n'a pas été éliminé en cours de bail, ce droit a pris fin au 31 octobre 2016, au moment où les locataires ont quitté l'appartement.

Jusqu'à la fin mai 2016, les locataires n'ont pas refusé les interventions pour la recherche de la cause des dégâts d'infiltration d'eau. En juin 2016, les forces de l'ordre ont dû intervenir pour que lesdits travaux de recherches soient effectués, eu égard à la décision du tribunal, à la suite d'une requête de mesures surperprovisionnelles. Les travaux sur la terrasse ont eu lieu durant les vacances des locataires. Par conséquent, le refus des travaux de recherches d'infiltrations durant une durée d'environ 20 jours ne peut à lui-seul relever pleinement de l'abus de droit, voire d'un comportement contraire à la bonne foi par les locataires pouvant conduire à un refus de diminution de loyer.

Le défaut a été qualifié précédemment de moyen (cf. point 6.2. ci-dessus). L'expertise n'a pas permis de déterminer si l'usage de l'appartement était restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins. Elle n'a pas renseigné le tribunal sur ce point. Cependant, eu égard aux actes de la cause, compte tenu des infiltrations d'eau et des travaux effectués, notamment des trous, des moisissures, des mauvaises odeurs alléguées, du caractère peu salubre de l'appartement et des défauts esthétiques, il est possible que l'usage de l'appartement ait été restreint dans une mesure de l'ordre de 5%. D'après la jurisprudence, il appartient au tribunal d'estimer l'importance des inconvénients subis par les locataires. En l'espèce, le calcul proportionnel n'est pas aisé vu l'ensemble des dégâts à prendre en compte. Une appréciation doit être faite par le tribunal. Pour ce faire, il convient de se référer à la jurisprudence susmentionnée. En particulier, pour les dégâts subis dans ledit appartement, une réduction allant jusqu'à 15% du loyer peut être retenue, à l'instar des jurisprudences précitées. Les principaux dégâts sont survenus à l'intérieur de l'appartement.

Sur le vu de ce qui précède, il convient de retenir une réduction de loyer à hauteur de 15%, à savoir x'xxx fr. au total ($x'xxx \text{ fr.} \times 15\% \times 7 \text{ mois}$) pour les mois d'avril à octobre 2016. Le montant dû par le bailleur aux locataires, correspondant à la réduction de loyer, est donc de x'xxx fr., avec un intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2016, échéance moyenne (art. 73 al. 1 CO ; arrêt 4C.320/2005 du 20 mars 2006, consid. 6.2.).

Par conséquent, s'agissant de la consignation, A _____ devra libérer le montant consigné (x'xxx fr.) pour août à octobre 2016 à concurrence de xxx fr. [x'xxx fr. x 15% x 3 mois] en faveur des époux X-Y _____ et à concurrence de x'xxx fr. [x'xxx fr. – xxx fr.] en faveur de Z _____.

Z _____ versera en outre aux époux X-Y _____ un solde de x'xxx fr. [x'xxx fr. – xxx fr.], avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2016 sur x'xxx fr., échéance moyenne (art. 73 al. 1 CO ; arrêt 4C.320/2005 du 20 mars 2006, consid. 6.2.).

10.1. Selon l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Cette action en dommages-intérêts obéit aux règles ordinaires de la responsabilité contractuelle et ne contient en fait aucun élément spécifique en droit du bail (97 et 101 CO). L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est ainsi subordonnée à la présence cumulative : d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, laquelle est présumée (AUBERT, op. cit., n. 3 ad art. 259e CO ; CR CO I - LACHAT, n. 1 ad art. 259 e CO).

Le défaut constitue une inexécution contractuelle. La responsabilité du bailleur s'applique à tous les défauts, quelle que soit leur gravité (AUBERT, op. cit., n. 4 ad art. 259 e CO). Le dommage réside dans une diminution de la fortune nette : il comprend la différence entre le montant actuel du patrimoine lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il s'agit de réparer l'intérêt positif du locataire, c'est-à-dire l'intérêt à l'exécution régulière du contrat. Le locataire doit être replacé dans la situation qui aurait été la sienne si le contrat avait été correctement exécuté. Le dommage peut être corporel, matériel, voire purement économique (AUBERT, op. cit., n. 5 et 6 ad art. 259e CO). Par exemple, le locataire a dû louer un logement provisoire ou déménager définitivement (frais de déménagement) ; en cas de résiliation immédiate du bail, outre les frais de déménagement, l'éventuelle différence de loyer que le bailleur devra assumer jusqu'à la date à laquelle le bail dénoncé aurait pu être résilié de manière ordinaire pour la première fois (AUBERT, op. cit., n. 7 ad art. 259e CO).

Le défaut doit être la cause adéquate du dommage, c'est-à-dire être de nature à produire, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, un dommage du genre de celui qui a eu lieu. Ce critère s'applique aussi bien au dommage immédiatement consécutif au défaut qu'à celui qui survient ultérieurement. Par exemple,

si un toit laisse passer de l'eau et que le mobilier du locataire est endommagé, le défaut (toit percé) et le dommage sont dans un rapport de causalité adéquate. La causalité peut être interrompue par la force majeure, la faute du lésé ou celle d'un tiers (Le droit suisse du bail à loyer, n. 11 et 12 ad art. 259e CO). Comme l'art. 259e CO est un cas d'application des règles de la responsabilité contractuelle (art. 97 CO), la faute du bailleur est présumée. Il y a lieu de retenir les principes dégagés à propos de l'art. 97 CO, dont l'art. 259e CO ne constitue qu'un rappel (AUBERT, op. cit., n. 14 ad art. 259e CO). Le bailleur peut se libérer en démontrant qu'il n'a pas commis de faute, volontairement ou par négligence (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259 e CO). Quant aux dégâts d'eau, pour ce qui concerne l'obstruction d'une colonne de chute provoquant une inondation dans un appartement dont le locataire demande réparation du dommage causé à son mobilier (non assuré ensuite de défaut de paiement des primes d'assurances), il s'agit d'un cas fortuit ; le bailleur a prouvé l'absence de faute (AUBERT, op. cit., n. 20 ad art. 259 e CO). Quant au dommage lié à des travaux, concernant des travaux de rénovation entrepris par la bailleuse, entraînant la suppression du grenier dans lequel la locataire entreposait des objets personnels et par là même la disparition de ceux-ci, le bailleur est responsable que ses auxiliaires ont provoqué l'accomplissement de ces travaux (AUBERT, op. cit., n. 23 ad art. 259e CO).

Le bailleur répond de la faute de ses auxiliaires, et notamment des actes de son gérant (art. 101 al. 1 CO ; ATF 107 II 462). Il ne peut s'exonérer de la responsabilité qu'en prouvant que s'il s'était lui-même trouvé dans la situation de l'auxiliaire, aucune faute n'aurait pu lui être reprochée ; cela revient à prouver l'absence de faute de ses auxiliaires, c'est-à-dire que ceux-ci ont exercé la diligence que le créancier était en droit d'attendre (AUBERT, op. cit., n. 24 ad art. 259e CO). Lorsque les conditions de la responsabilité sont remplies, le bailleur est alors tenu d'une obligation de réparer le préjudice qu'il a causé. L'indemnité qu'il devra verser au locataire sera fixée conformément aux principes qui régissent la responsabilité extracontractuelle (l'art. 99 al. 3 CO renvoie à aux art. 42 ss CO) (AUBERT, op. cit., n. 26 ad art. 259e CO).

La détermination du montant de l'indemnité s'effectue en deux phases. En premier lieu, le calcul du préjudice subi qu'il appartient au locataire d'établir. En second lieu, la fixation de l'indemnité, qui pourra être arrêtée à un montant inférieur au préjudice s'il existe certains facteurs de réduction, notamment ceux de l'art. 43 et 44 CO (AUBERT, op. cit., n. 27 ad art. 259e CO). Le juge peut également réduire les dommages-intérêts ou même ne point en allouer notamment lorsque des faits dont le lésé est responsable ont

contribué à créer ou à augmenter le dommage (art. 44 al. 1 CO) (AUBERT, op. cit., n. 28 ad art. 259e CO).

10.2. En l'espèce, à la suite des travaux effectués sur la terrasse, les locataires ont constaté que leur mobilier extérieur avait été abîmé. Tel que susmentionné, le bailleur est responsable de ses auxiliaires (art. 101 CO). Cependant, les locataires n'amènent pas d'autre preuve que les déclarations de Y _____ et des photos (p. 39 s.) qui ne permettent pas de constater d'éventuels dommages sur le mobilier, notamment l'osier abîmé. Selon l'ouvrier F _____, les meubles ont été soigneusement rangés après avoir été déplacés et l'unique dégât a été commis sur un bac à fleurs appartenant au propriétaire. Sur cette base, en l'absence de preuves quant aux dégâts sur le mobilier de terrasse, les conclusions des demandeurs tendant au paiement de 1000 fr. pour ledit mobilier devraient être rejetées. Cependant, l'expert judiciaire a chiffré à 841 fr. les dommages causés au mobilier des époux X-Y _____ par les venues d'eau de l'appartement [à savoir x'xxx fr. (y compris la déduction d'un rabais de 38% en 2014 ; 2 fauteuils, un canapé et un pouf avec coussins et une table avec un plateau vitrés), sous déduction d'un taux de vétusté de 5% par an sur 2 ans (valeur du mobilier au moment des dégâts : x'xxx fr.) ; avec une valeur des dégâts de 50% de leur valeur actuelle, la valeur actuelle du mobilier est de xxx fr. ; le dommage correspond à x'xxx fr. – xxx fr.], opinion retenue par le tribunal. Dans ces conditions, le montant de xxx fr. est dû aux demandeurs. Il portera intérêt légal à 5% (art. 104 CO) dès le 31 juillet 2016, fin estimée des travaux sur la terrasse, date retenue des faits dommageables. Comme les demandeurs ne concluent pas à l'octroi d'intérêts, ils ne sont pas alloués.

S'agissant des frais d'électricité qui s'élèveraient à xxx fr. selon les demandeurs, ils s'élèvent en réalité à xx fr. En effet, selon l'expert judiciaire, opinion retenue par le tribunal, les frais de consommation d'électricité supplémentaires occasionnés par l'utilisation des déshumidificateurs s'élève à xx fr. (60 jours facturés à 96 kW/h ; consommation 96 kW/h, tarif heures pleines tarif double 0.1765, coût de consommation xx, redevance communale x, redevance fédérale x). Ce montant a été admis le 11 février 2019 par le défendeur.

S'agissant des frais de déménagement, selon l'expert judiciaire, opinion retenue par le tribunal, les frais causés aux époux X-Y _____ par leur départ de l'appartement litigieux s'élève à x'xxx fr., à savoir la location véhicule (xxx fr.) et le loyer perdu sur l'appartement de H _____ (1/2 mois, x'xxx fr.). Dans ces conditions, le montant de

x'xxx fr. est dû aux demandeurs. Comme ceux-ci ne concluent pas à des intérêts, ils ne sont pas alloués.

11.1. Selon l'art. 259b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut : a. résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée; b. remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée. Le locataire peut résilier le bail avec effet immédiat si le bailleur n'a pas remédié au défaut dans un délai convenable. L'application de l'art. 259b lit. a CO (résiliation avec effet immédiat) suppose que l'on soit en présence d'un défaut grave lorsque le bail porte sur l'immeuble. Constitue un défaut important selon la jurisprudence (art. 258 CO), celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille, ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de l'appartement ou d'une grande partie de celui-ci (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259b CO). Selon l'art. 266o CO, le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul. Selon l'art. 267a al. 1 CO, lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Selon l'al. 2, si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. La loi prescrit au bailleur de vérifier l'état de la chose et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond lors de la restitution de la chose louée (art. 267a al. 1 CO). Il s'agit d'incombances, soit un comportement que doit avoir une partie pour éviter un désavantage juridique (AUBERT, op. cit. n. 2 ad art. 267a CO).

11.2. En l'espèce, des écritures ont été échangées entre les conseils des parties (p. 65 ss), en particulier, un courrier a été adressé par le conseil des locataires (Me M _____) au conseil du bailleur (Me N _____) le 12 octobre 2016 (p. 65 s.), en indiquant qu'un accord avait été trouvé entre les parties et mettant fin au contrat de bail. Le bailleur n'a pas contesté le contenu de ce courrier. En effet, aucune pièce n'est produite dans ce sens. De plus, le bailleur n'a pas réclamé de loyers aux locataires à partir du 31 octobre 2016. Une vision locale de l'appartement a eu lieu entre les parties le 15 novembre 2016 (équivalent à un état des lieux) et il a été constaté comme seul dégât, une poignée de store. A cette date, la clé du garage et celle du local à lessive ont été restituées au bailleur. Une clé de l'appartement a été déposée chez CC _____. Pour des raisons que l'on ignore, deux autres clés sont restées en mains du conseil des

locataires.

Le bail à loyer conclu entre les parties a ainsi été résilié d'un commun accord pour le 31 octobre 2016. Partant, les conditions de résiliation prévues aux art. 266 ss CO n'avaient pas à être respectées.

12.1. Quant aux sûretés fournies par les locataires, selon l'art. 257e al. 3 CO, la banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés. En réclamant des sûretés, le bailleur cherche à se prémunir contre l'insolvabilité du locataire ou contre d'éventuels dégâts à la chose louée (CR CO I - LACHAT, n. 2 ad art. 257e CO).

12.2. En l'espèce, comme le bailleur ne conteste pas que tous les loyers ont été acquittés conformément au contrat de bail, et comme aucune conclusion ni preuve n'est apportée quant à d'éventuels dommages causés par les locataires, notamment une poignée de store (p. 70), le montant des sûretés de x'xxx fr. déposées par X _____ et Y _____ auprès de A _____, à I _____, sur le compte n° xx1 doit être libéré en faveur des locataires. Dès l'entrée en force du jugement, ordre est donné à A _____ de libérer le montant de x'xxx fr. correspondant aux sûretés fournies par les locataires (art. 257e CO), déposé sur le compte n° xx1, en faveur de X _____ et de Y _____.

13. Eu égard au sort de la cause, comme aucune des parties n'a obtenu entièrement gain de cause, il se justifie de répartir les frais et dépens à raison de moitié à la charge de X _____ et de Y _____, solidairement entre eux, qui ont dû ouvrir action, et de moitié à la charge de Z _____ (106 al. 2 CPC ; CPC - TAPPY, n. 34 ad art. 106 CPC). En effet, les termes de l'art. 106 al. 2 CPC se réfèrent à une répartition proportionnelle à la mesure où chacune des parties a succombé. Pour déterminer cette mesure, il faut en principe comparer ce que chaque partie obtient par rapport à ses conclusions. S'agissant de prétentions en argent, un calcul mathématique et concevable (CPC - TAPPY, n. 34 ad art. 106 CPC). Les époux X-Y _____ ont obtenu une réduction des loyers pour les mois d'avril à octobre 2016 de 15%, tel que conclu par le

défendeur. En outre, ils ont obtenu la restitution de leurs sûretés. Ils ont obtenu des montants à titre de dédommagement.

13.1. Les frais comprennent les débours de l'autorité et l'émolument de justice (art. 3 al. 1 LTar). L'art. 13 LTar impose de fixer l'émolument de justice en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière. Les débours du tribunal s'élèvent au total à xxx fr., composé de xxx fr. d'indemnités pour les témoins et de xx fr. pour les services d'un huissier. L'émolument est compris entre xxx fr. et x'xxx fr. pour une valeur litigieuse de xx'xxx fr. (art. 13 et 16 al. 1 LTar). Les frais d'expertise se montent à x'xxx fr. (art. 95 al. 2 let. c CPC). Eu égard à l'ampleur et à la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties et de leur situation financière, l'émolument est arrêté à x'xxx fr. Par conséquent, les frais de justice sont arrêtés à x'xxx fr. X _____ et Y _____ s'acquitteront de x'xxx fr. et Z _____ de x'xxx fr. Compte tenu des avances faites par les époux X-Y _____ de x'xxx fr. (x'xxx fr. + x'xxx fr. + x'xxx fr.) et par Z _____ de xxx fr., Z _____ versera x'xxx fr. aux époux X-Y _____, en remboursement de leurs avances.

13.2. Les dépens des parties comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais de conseil juridique (art. 4 LTar). Les débours d'avocat englobent les dépenses effectives et justifiées (essentiellement les frais de déplacement, les frais de copie à 50 ct. [ATF 118 Ib 352 consid. 5] et les frais de port). Quant aux honoraires, ils sont fixés entre le minimum et le maximum prévus par le chapitre 4 LTar, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). Ils oscillent entre 2'900 fr. et 4'000 fr. pour une valeur litigieuse comprise entre 15'001 et 20'000 francs (art. 32 al. 1 LTar). Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause, les dépens sont arrêtés à x'xxx fr. Comme la répartition des frais se fait par moitié, chaque partie supporte ses propres frais d'intervention.

Par ces motifs,

Prononce

1. Z _____ doit à Y _____ et à X _____ x'xxx fr., à titre de réduction de loyer, avec intérêt à 5% l'an dès le 15 juillet 2016.
2. Dès l'entrée en force du jugement, ordre est donné à la Banque A _____, à l' _____, de libérer le montant consigné (compte xx2) à raison de x'xxx fr. en faveur de Z _____, et à raison de xxx fr. en faveur de X _____ et de Y _____.
Z _____ versera à Y _____ et X _____ le solde de x'xxx fr., avec intérêt à 5% dès le 15 juillet 2016 sur x'xxx fr.
3. Z _____ versera à Y _____ et X _____ xxx fr., x'xxx fr. et xx fr., à titre de dommages-intérêts.
4. Les sûretés fournies par les locataires, déposées sur le compte n° xx1 sont libérées en faveur de X _____ et de Y _____.
Dès l'entrée en force du jugement, ordre est donné à la Banque A _____ de l' _____ de libérer le montant de x'xxx fr. correspondant aux sûretés fournies par les locataires (art. 257e CO), déposé sur le compte n° xx1, en faveur de Y _____ et X _____.
5. Toute autre conclusion est rejetée.
6. Les frais, par x'xxx fr. sont mis à la charge de Z _____ pour moitié et à la charge de X _____ et de Y _____ pour moitié.
Z _____ versera x'xxx fr. aux époux X-Y _____, en remboursement de leurs avances.
7. Chaque partie supporte ses propres frais d'intervention.

Sion, le 30 avril 2019