

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Favrod et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Tille

Art. 311 al. 1, 328 al. 1 let. c, 329 al. 1 CPC; 58, 257b, 259e CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **E.**_____, à Clarens, demandeur, contre le jugement rendu le 13 juin 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.**_____, à Hochdorf, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 13 juin 2014, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties le 31 décembre 2014, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse K._____ doit immédiat paiement au demandeur E._____ de la somme de 2'400 fr., à titre de frais accessoires versés en trop pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2012 (I), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles sont recevables (III).

En droit, les premiers juges ont retenu que dans la mesure où le motif de la résiliation du bail pour le 31 juillet 2013 était le non-paiement du loyer en application de l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le Juge de paix était exclusivement compétent pour statuer sur la conclusion en annulation du congé du demandeur, conformément à l'art. 5 al. 1 ch. 30 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), ce d'autant plus qu'une procédure d'expulsion était déjà en cours devant cette autorité. Partant, la conclusion en annulation du congé formée par le demandeur était irrecevable, malgré le fait que, saisie par le demandeur, l'autorité de conciliation lui avait délivré une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux. Les premiers juges ont ensuite considéré que les problématiques de la facturation des frais accessoires encourus jusqu'au 30 juin 2008 et de l'indemnisation pour les nuisances et dégâts matériels liés aux travaux de rénovation exécutés en 2008 avaient déjà été réglées dans la transaction judiciaire passée devant le Tribunal des baux le 9 novembre 2009, ratifiée pour valoir jugement définitif et exécutoire. Or, il n'existait aucun motif de révision relatif à cet accord et la demande était tardive, de sorte que les conclusions du demandeur en relation avec cette convention étaient irrecevables. Par ailleurs, la restitution des acomptes versés durant les exercices 2008-2009 et 2009-2010 devait être ordonnée, la défenderesse n'étant pas parvenue à retrouver les pièces justificatives des charges facturées pendant ces deux années. En revanche, pour les exercices 2010-2011 et 2011-2012, la défenderesse avait dûment produit les tableaux récapitulatifs des frais encourus, les tableaux de répartition

entre les locataires et diverses factures. Les réclamations du demandeur concernant la facturation du gaz étant contredites par les pièces de la défenderesse, il n'y avait pas lieu d'exiger la restitution des acomptes de ces exercices. Enfin, une responsabilité de la défenderesse pour l'accident dont le demandeur avait été victime dans l'escalier de l'immeuble ne pouvait pas être retenue, le demandeur ayant seulement allégué que l'ascenseur était sale et indisponible, sans faire état d'un quelconque défaut de l'escalier.

B. Par acte du 27 janvier 2015, E. _____ a interjeté appel contre ce jugement, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I. [Principalement] ma présente Requête déposée est admise.
- II. Le congé notifié pour le 30 juillet 2013 n'est pas valable, il est nul [...] et annulable.
- III. Les décomptes de chauffage 2003 à 2012 sont d'ores et déjà contestés.
- IV. La restitution de tous les acomptes de chauffage dès 2003, selon Lachat : (le bail à loyer, 2008, chap. 14, ch. 8.1. pp. 347-348) est accordée soit une somme totale de 11'350 frs
- V. indemnité pour dégâts matériels causés lors des travaux d'Assainissement cuisine, selon point 13 de ma Requête de conciliation et/ou point 7g de ma Requête - soit 3'000 frs
- VI. indemnisation pour nuisances et [dégâts] (selon le point 13 de ma Requête : au cours des travaux d'Assainissement cuisine, je n'avais ni cuisine pendant 6 mois ni ascenseur pendant 2 mois ni salle de bain [convenable]) par 3 loyers soit une somme de 1'665 frs
- VII. pour accident sur l'escalier: 5 jours j'étais à l'Hôpital de [Montreux] (avec clavicule gauche cassé[e] en 2, soins par bandage et par physiothérapie, 2 séance[s] par semaine à l'Hôpital pendant 8 mois)..... j'ai renoncé de porter plainte !
- VIII. Frais du transport du 25 fév. 2008 ([ambulance]/urgent pour aller à l'Hôpital de Montreux) que j'ai payé moi-même - selon quittances délivrées par la Poste une somme de 690 frs

Par cette Requête, on peut confirmer mes prétentions légales soit une somme de 16'690 frs"

Un lot de pièces était joint à l'appel.

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

1. Le demandeur E. _____ et la défenderesse K. _____ sont liés par un contrat de bail signé le 12 mai 1995 et portant sur un appartement de 2 pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...].

En 2008, des travaux d'assainissement des cuisines, des canalisations et des colonnes de chutes ont été effectués dans l'immeuble où se trouve l'appartement du demandeur. Une indemnité unique correspondant à un mois de loyer a été octroyée aux locataires pour les désagréments subis durant le chantier.

2. Le demandeur a été hospitalisé dans le Service de chirurgie de l'hôpital de Montreux du 25 au 28 février 2008 à la suite d'une fracture de la clavicule gauche. Il a ensuite notamment dû suivre un traitement de physiothérapie.

3. Le 27 mars 2009, le demandeur a saisi le Tribunal des baux d'une requête tendant à la restitution des acomptes de charges pour les années 2004 à 2008, à l'octroi d'une indemnité de 1'520 fr., correspondant à deux loyers nets, pour les nuisances consécutives aux travaux entrepris par la défenderesse, ainsi qu'au paiement d'un montant de 3'000 fr. pour dégâts matériels.

Lors d'une audience devant le Tribunal des baux le 9 novembre 2009, les parties, assistées de leurs conseils, ont passé la transaction suivante :

"I. La défenderesse se reconnaît débitrice du demandeur de la somme de 760 fr. (sept cent soixante francs) pour solde de compte de frais

accessoires au 30 juin 2008, et d'indemnité à titre de nuisances à ce jour, à l'exclusion des loyers,

- II. Le montant mentionné sous chiffre I ci-dessus sera compensé avec les éventuels loyers arriérés dus par le demandeur selon décompte à établir d'ici au 31 décembre 2009 par la défenderesse.
- III. La défenderesse s'engage à retirer la procédure d'expulsion pendante devant le Juge de paix de la Riviera-Pays d'Enhaut.
- IV. Chaque partie garde ses frais et renonce à l'allocation de dépens et se donne quittance pour solde de tout compte et de toute prétention du chef de la requête du 27 mars 2009."

Cette transaction a été ratifiée par le Tribunal des baux pour valoir jugement définitif et exécutoire.

Dans une lettre du 20 mars 2010 adressée à son avocate, le demandeur a remis en question les décomptes de charges établis par la défenderesse à la suite de la transaction du 9 novembre 2009. Il a également indiqué vouloir réclamer une indemnité supplémentaire qui n'avait pas été prévue dans la convention.

4. Depuis le 1^{er} avril 2011, le loyer net de l'appartement s'élève à 758 fr., montant auquel s'ajoutent un acompte de frais accessoires de 125 fr. et une taxe de raccordement TV de 28 fr., ce qui porte le loyer brut de l'appartement à 911 francs.

Par lettre recommandée du 23 avril 2013, la défenderesse a mis le demandeur en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, du montant total de 6'249 fr. 95, comprenant les loyers pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 avril 2013 par 6'377 fr. ainsi qu'un supplément de décompte chauffage impayé pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 par 72 fr., selon décompte individuel du 15 novembre 2012 dont une copie était jointe à la lettre.

5. Dans le cadre d'une procédure de contestation des décomptes de charges pour les années 2008 à 2012 ouverte par le demandeur, une audience a eu lieu devant la Commission de conciliation en matière de

baux à loyer de la Riviera - Pays-d'Enhaut le 15 mai 2013. Le procès-verbal d'échec et autorisation de procéder relatif à cette procédure a été notifié au demandeur le 30 mai 2013.

6. Le 3 juin 2013, la défenderesse a résilié le bail du demandeur avec effet au 31 juillet 2013, pour défaut de paiement du loyer.

7. Le 27 juin 2013, le demandeur a saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant au remboursement des acomptes de charges des années 2008 à 2012, ainsi qu'à l'annulation du congé et de la requête d'expulsion le concernant. Par avis du 18 juillet 2013, le Président du Tribunal des baux a notamment invité le demandeur à rectifier son acte s'agissant de l'identité de la défenderesse, qui ne correspondait pas à l'identité mentionnée sur l'autorisation de procéder. Il lui a également conseillé de se faire assister d'un mandataire professionnel.

8. Par requête du 9 juillet 2013 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Riviera - Pays-d'Enhaut, le demandeur a conclu à l'annulation du congé, au remboursement des frais accessoires pour les années 2008 à 2012 et à l'octroi d'une indemnité pour les dégâts et l'accident subis lors des travaux d'assainissement de la cuisine.

Une audience de conciliation a eu lieu le 30 septembre 2013, lors de laquelle les parties ne sont pas parvenues à un accord. Le procès-verbal d'échec et autorisation de procéder du 14 octobre 2013 mentionne que "le demandeur est en droit de porter l'action devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de la présente autorisation".

Au mois d'octobre 2013, une procédure d'expulsion a été ouverte par la défenderesse devant la Juge de paix du district de la Riviera - Pays d'Enhaut.

9. Le 11 novembre 2013, le demandeur a ouvert action devant le Tribunal des baux, prenant, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- I. principalement ma présente Requête déposée est admise,
- II. Le congé notifié pour 30 juillet 2013 n'est pas valable, il est nul et annulable,
- III. Les décomptes de chauffage 2003 à 2012 sont d'ores et déjà contestés.
- IV. La restitution de tous les acomptes de chauffage dès 2003, selon Lachat : (le bail à loyer, 2008, chap. 14, ch. 8.1. pp. 347-348 est accordée soit une somme totale de 11'350 frs
- V. indemnité pour dégâts matériels causés lors des travaux d'Assainissement cuisine, selon point 13 de ma Requête de conciliation et/ou point 7g de ma Requête - soit 3'000 frs
- VI. indemnisation pour nuisances et dégâts (selon le point 13 de ma Requête) : au cours des travaux d'Assainissement [cuisine], je n'avais ni cuisine pendant 6 mois ni ascenseur pendant 2 mois ni salle de bain convenable) par 3 loyers. soit une somme de 1'665 frs
- VII. pour accident sur l'escalier, 5 jours j'étais à l'Hôpital de Montreux (avec clavicule gauche cassée, physiothérapie pendant 8 mois à l'Hôpital..... j'ai renoncé de porter plainte !
- VIII. Frais du transport du 25 fév. 2008 ([ambulance]) que j'ai payé moi-même 690 frs

Par cette Requête, on peut confirmer mes prétentions soit une somme de 16'6900 [sic] frs"

Le demandeur a produit plusieurs lots de pièces sous bordereau. Au pied du bordereau III, sous le titre "Informations", était mentionné ce qui suit :

"Procès-verbal de l'Audience du 09 novembre 2009 du Tribunal des baux, que, selon ma Requête du 27 mars 2009 et ma réclamation du 30 juin 2008 précitées, mes prétentions légales étaient 9'320 fr, éliminées préalablement par les 2 représentants que je n'étais pas du tout au courant ! Au Tribunal, à cause de bandage sur Clavicule gauche recassée, j'étais fatigué et par manipulation et confiance, j'ai signé aveuglément un contrat qu'il était préparé préalablement par 2 profiteurs qu'ils m'avaient donné un grand choc moral. Sachant que, pour une telle anomalie dans le contrat, le président du Tribunal n'était pas au courant. Réception.....)"

La défenderesse s'est déterminée le 16 janvier 2014, concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions I à VIII des conclusions du demandeur dans la mesure de leur recevabilité, ainsi qu'au paiement par le demandeur d'un montant de 10'021 fr. à titre de loyer ou indemnité d'occupation illicite pour la période du 1^{er} mars 2013 au 31 janvier 2014.

Le 21 janvier 2014, le Président du Tribunal des baux a imparti un délai au 21 février 2014 à la défenderesse pour produire le décompte de frais accessoires détaillé et le tableau de répartition pour les exercices 2008/2009 à ce jour, accompagnés de toutes pièces justificatives des montants y figurant ainsi que de la clé de répartition retenue.

Le 17 février 2014, la défenderesse a produit les pièces requises concernant les exercices 2010/2011, 2011/2012 et 2012/2013, précisant que les pièces relatives aux années 2008/2009 et 2009/2010 n'avaient pas pu être retrouvées.

Une audience a eu lieu le 31 mars 2014, à laquelle le demandeur a comparu personnellement, non assisté, la défenderesse étant représentée par [...], gérante d'immeubles, et par son conseil. Au cours de cette audience, la défenderesse a retiré sa conclusion en paiement.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr, l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2) et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (CACI 16 août 2013/417; CACI 19 août 2014/440).

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce intitulée "bandage claviculaire" n'a pas été produite devant les premiers juges alors qu'elle aurait pu l'être, et doit être déclarée irrecevable. Les autres pièces produites par l'appelant figurent déjà au dossier de première instance, de sorte que leur recevabilité n'a pas à être examinée.

3. a) L'appelant conclut à l'annulation de la résiliation de son contrat de bail notifiée pour le 31 juillet 2013.

b) Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant ne peut se contenter de renvoyer aux écritures précédentes ou aux moyens soulevés en première instance ; il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5D_148/2013 du 10 janvier 2014 c. 5.2.1; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). A défaut de motivation suffisante, l'appel est irrecevable; il ne saurait être remédié à une motivation déficiente par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 c. 4.2.1; Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 311 CPC).

c) Les premiers juges ont considéré que seul le Juge de paix était compétent pour statuer sur une demande d'annulation du congé donné pour défaut du paiement de loyer, ceci malgré l'indication erronée des voies de droit sur l'autorisation de procéder, et qu'une procédure d'expulsion était déjà pendante devant le Juge de paix. L'appelant n'expose nullement en quoi la motivation du jugement entrepris à cet égard serait infondée, et ne fait d'ailleurs valoir aucun argument s'agissant de la résiliation de son bail. Il expose tout au plus ses revendications relatives au paiement des acomptes de charges, et mentionne qu'âgé de 78 ans et ne percevant pas une rente importante, il s'était senti en droit de "procéder à des compensations". Ainsi, la recevabilité de cette conclusion est douteuse. Quoi qu'il en soit, l'argumentation des premiers juges sur la compétence du Juge de paix est pertinente et il y a lieu d'y renvoyer.

4. a) L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que ses prétentions relatives aux acomptes de charges jusqu'en 2008 et à la réparation des dégâts survenus lors des travaux d'assainissement de sa

cuisine avaient été réglées dans la transaction intervenue le 9 novembre 2009 devant le Tribunal des baux. Il expose ne jamais avoir abandonné ses prétentions, lesquelles avaient été "éliminées" par son conseil et celui de l'intimée lors de l'audience précitée, sans l'avertir. Il avait signé la transaction sans lire le procès-verbal, "par manipulation et confiance", alors qu'il souffrait d'une nouvelle fracture de sa clavicule gauche et portait un bandage. Ce serait après la réception du procès-verbal d'audience qu'il aurait constaté "que le Président du Tribunal n'était pas au courant" qu'il avait "été victime", la transaction ne correspondant pas à sa requête.

b) La voie de la révision au sens de l'art. 328 al. 1 let. c CPC est ouverte contre une transaction judiciaire, étant précisé que la révision de décisions communiquées en application de l'ancien droit de procédure, comme en l'espèce, est régie par le nouveau droit (art. 405 al. 2 CPC).

L'art. 328 al. 1 let. c CPC prévoit qu'une partie peut demander la révision d'une décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable. Il faut comprendre par là une invalidité au sens du droit privé, telle qu'un vice de la volonté au sens des art. 23 ss. CO, soit un dol ou une erreur, par exemple (Schweizer, CPC commenté, op. cit., n. 37 ad art. 328 CPC). Selon l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander la révision est de nonante jours à compter de celui où le motif de révision est découvert; la demande est écrite et motivée.

Dans le domaine des transactions judiciaires et extrajudiciaires, les art. 23 ss CO s'appliquent avec des restrictions (Schmidlin, Berner Kommentar, 2013, nn. 281 et 290 ss. ad art. 23/24 CO). La transaction a pour but de mettre définitivement fin au litige et aux incertitudes existantes moyennant des concessions réciproques. Elle est précisément conclue pour éviter un examen complet des faits et de leur portée juridique, de sorte que le point litigieux ou incertain, qui fait justement l'objet de l'accord, est définitivement réglé par la transaction

(ATF 130 III 49 c. 1.2, JT 2005 I 517). Tout recours à l'invalidation pour erreur est exclu. Cependant, cela n'empêche pas le recours à l'erreur de base si la transaction ne concerne pas le point litigieux ou incertain, mais d'autres circonstances que l'une ou les deux parties considèrent comme le fondement de l'accord transactionnel ou lorsque la partie était dans une erreur essentielle lorsqu'elle a passé la transaction (Schmidlin, Commentaire romand CO I, 2^e éd., 2012, n. 91 ad art. 23-24 CO et références; ATF 132 III 737 c. 1.3; ATF 130 III 49 précité).

L'art. 28 al. 1 CO prévoit que la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol au sens de l'art. 28 CO consiste à induire intentionnellement une personne en erreur, à l'entretenir ou la confirmer dans l'erreur, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté, par exemple un acte juridique; il peut être l'affirmation de faits faux ou la dissimulation de faits vrais (ATF 116 II 431 c. 3a, JT 1991 I 45; Schmidlin, Commentaire romand CO I, op. cit., n. 1 ad art. 28 CO). Le fardeau de la preuve incombe à la partie qui prétend avoir été induite à contracter par le dol de l'autre (Schmidlin, Berner Kommentar, op. cit., n. 162 ad art. 28 CO; Schwenger, Basler Kommentar, 5^e éd., 2011, n. 26 ad art. 28 CO).

c) En l'espèce, il convient de relever préliminairement que lors de l'audience du 9 novembre 2009, l'appelant était assisté de son conseil. On voit mal comment il n'aurait pas été informé du contenu de la transaction, qu'il a signée lui-même, après une suspension d'audience d'une dizaine de minutes. Les termes de la convention sont exempts de toute ambiguïté, l'accord stipulant expressément que le versement du montant de 760 fr. intervenait "pour solde de compte de frais accessoires au 30 juin 2008, et d'indemnité à titre de nuisances à ce jour, à l'exclusion des loyers" (ch. I), et que ce montant serait compensé avec les éventuels loyers impayés selon décompte à établir (ch. II), l'intimée s'engageant au surplus à retirer la procédure d'expulsion pendante devant le juge de paix (ch. III). L'appelant ne fournit au demeurant aucun certificat médical démontrant son incapacité ce jour-là et aucun élément du dossier ne permet de suspecter un vice du consentement. Quoi qu'il en soit, c'est à

juste titre que les premiers juges ont considéré que le délai pour contester la convention était échu, le délai de nonante jours depuis la connaissance du motif de révision étant largement dépassé lors de l'ouverture d'action. L'appelant admet lui-même avoir constaté le caractère erroné de la transaction "après réception du procès-verbal" déjà.

Il s'ensuit que le moyen de l'appelant doit être rejeté.

5. a) L'appelant conclut à la restitution des acomptes de charges versés jusqu'en 2012.

b) Selon l'art. 257b CO, pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (al. 1). Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (al. 2).

c) Les premiers juges ont retenu que seuls les acomptes versés durant les exercices 2008-2009 et 2009-2010 devaient être restitués, à défaut pour l'intimée d'avoir produit les pièces justificatives utiles, et que les acomptes des deux exercices suivants restaient acquis à l'intimée. En effet, selon le Tribunal des baux, les pièces justificatives produites pour les exercices 2010-2011 et 2011-2012, qui comprenaient les tableaux récapitulatifs des frais encourus, les tableaux de répartition entre les locataires et diverses factures, étaient convaincantes, et le grief de l'appelant lié à la facturation du gaz devait être rejeté.

L'appelant n'expose pas en quoi le raisonnement des juges pour la période postérieure à l'année 2010 serait erroné et n'apporte aucun élément tendant à justifier le remboursement d'acomptes. En ce sens, au vu de l'absence de motivation, la question de la recevabilité de sa conclusion est douteuse. L'appelant se contente de mentionner, dans ses conclusions, une référence doctrinale à Lachat (Le bail à loyer, Lausanne

2008, n. 8.1 pp. 347-358), dont il ressort que le locataire peut demander le remboursement des acomptes de frais lorsque le bailleur ne lui remet pas de décompte ou ne l'autorise pas à consulter les moyens justificatifs. Or, ce n'est manifestement pas le cas en l'espèce, puisque l'intimée a fourni tous les documents nécessaires devant les premiers juges, ce que l'appelant ne conteste pas.

Ce moyen doit dès lors être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

6. a) L'appelant revient sur l'accident survenu dans l'escalier de l'immeuble en février 2008, lors duquel il aurait subi une fracture de la clavicule gauche, entraînant des frais d'hospitalisation et de physiothérapie importants. Sa chute serait due, selon lui, au fait que l'ascenseur était hors service. Sa rémission aurait été rendue plus pénible par le fait qu'il avait été contraint de prendre l'escalier pendant deux mois.

b) Si, en raison d'un 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 (art. 259e CO). L'action en dommages et intérêts constitue l'un des droits du locataire en cas de défauts de la chose qui ne lui sont pas imputables, à côté de la remise en état de la chose, de la réduction proportionnelle du loyer et de la prise en charge du procès contre un tiers (art. 259a CO).

Lorsque le bailleur est le propriétaire de l'immeuble, le locataire peut également demander des dommages-intérêts fondés sur la responsabilité du propriétaire d'ouvrage au sens de l'art. 58 CO, qui n'exige pas l'existence d'une faute du propriétaire (Lachat, op. cit., n. 1.2.2 p. 246). L'action fondée sur l'art. 58 CO se prescrit par un an dès le jour où le lésé a eu connaissance du dommage (art. 60 CO), alors que l'action fondée sur l'art. 259e CO, de nature contractuelle ordinaire, se prescrit par dix ans à compter de la survenance du dommage (art. 127 CO; Aubert, in: Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 38 ad art. 259e CO).

Pour pouvoir prétendre à des dommages-intérêts, le locataire doit prouver que la chose louée est affectée d'un défaut, en raison duquel il a subi un préjudice. Ce préjudice doit donc être en rapport de causalité adéquate avec le défaut, en ce sens que le défaut doit être propre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner le résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favoriser cet événement (Aubert, op. cit., n. 12 ad art. 259e CO).

c) En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, l'appelant ne démontre pas l'existence d'un défaut affectant l'escalier, et encore moins l'existence d'un lien de causalité avec son accident. L'appelant n'allègue pas non plus que son état de santé à l'époque, alors qu'il était âgé d'une septantaine d'années, ne lui permettait pas d'emprunter les escaliers pour gravir les trois étages menant à son appartement. Ainsi, le fait que l'ascenseur ait été indisponible, ce que l'appelant n'établit au demeurant pas, ne saurait être mis en lien de causalité directe avec une chute survenue dans l'escalier, dont l'appelant ne prétend nullement qu'il aurait été entaché d'un défaut. Enfin, la transaction judiciaire du 9 novembre 2009 règle le sort de l'indemnité liée aux nuisances engendrées par les travaux, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Ce grief doit donc également être rejeté.

7. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, le jugement entrepris étant confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (sept cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelant E._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. E._____,
- Mme Martine Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour K._____).

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La greffière :