

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 mars 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein
Greffier : Mme Logoz

Art. 85a LP; 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Marchissy, et **F.**_____, à Marchissy, tous deux défendeurs, contre le jugement rendu le 12 janvier 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**_____, à La Rippe, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 12 janvier 2011, dont les considérants ont été adressés aux parties le 14 novembre 2011 pour notification, le Tribunal des baux a dit que la demanderesse M. _____ n'est pas débitrice des défendeurs F. _____ et C. _____ de la somme de 53'550 fr. avec intérêt au taux de 5 % l'an dès le 30 juin 2008 (I), que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon dirigée contre la demanderesse est annulée (II) et rendu le jugement sans frais ni dépens (III).

En droit, les premiers juges ont rappelé que l'art 85a LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1) consacrait une action en constatation négative qui avait une double nature, en ce sens que, si elle était admise, le poursuivi obtenait non seulement un jugement en force sur une question de droit matériel, mais aussi des effets immédiats sur la poursuite en cours. En l'espèce, ils ont considéré que la compétence du Tribunal des baux en matière d'annulation de la poursuite fondée sur l'art 85a LP était donnée dans la mesure où la prétention déduite en poursuite reposait sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail. Le tribunal a ensuite examiné le bien-fondé des créances que la demanderesse opposait en compensation et admis qu'elle avait droit à quinze mois de loyers impayés ($15 \times 2'750 = 41'250$) et à trois mois d'indemnité pour occupation illicite ($3 \times 2'750$), soit 49'500 fr. plus intérêts à 5 %; aux dépens alloués respectivement par prononcé de la Présidente du Tribunal cantonal du 3 mars 2010 ainsi que par jugement de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du 15 avril 2010 à concurrence de la somme totale de 1'348 fr. 30; au dommage lié aux nombreux commandements de payer que la demanderesse a dû faire notifier pour tenter de recouvrer les loyers restés impayés, soit 1'714 fr. ainsi qu'à une participation à ses frais de mandataire professionnel non couverts par les dépens, arrêtés ex aequo et bono à 10'000 fr, soit un montant total de 62'562 fr. 30, plus intérêts. Les premiers juges ont encore ajouté que le montant de 30'200 fr. retenu en compensation par la Cour des poursuites et faillites ne revêtait pas

l'autorité de chose jugée car elle n'avait de portée que dans le cadre de la poursuite en question et n'avait aucun effet de droit matériel.

B. Par acte adressé le 14 décembre 2011 au Tribunal cantonal, mis à la poste le même jour, F._____ et C._____ ont interjeté appel contre la décision précitée. Ils concluent à la réforme de la décision entreprise en ce sens que l'intimée reste débitrice du montant de 53'550 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 30 juin 2008, plus des frais de commandement de payer, plus des frais d'encaissement, sous déduction de 30'250 fr., valeur au 1^{er} mai 2009 (I) et que la poursuite n° [...] n'est pas annulée (II).

Par courrier du 21 décembre 2011, la juge déléguée de la Cour d'appel civile a fixé aux appelants un délai au 10 janvier 2012 pour effectuer un dépôt de 830 fr. à titre d'avance de frais. Ces derniers ont demandé par courrier du 27 décembre 2011 à être exonérés du paiement de dite avance. Le 30 décembre 2011, le vice-président de la cour de céans a répondu que le délai pour effectuer l'avance de frais était suspendu. Par courrier du 14 février 2012, la juge déléguée de la cour de céans a porté à la connaissance des appelants que leur demande d'exonération équivalait à une requête d'assistance judiciaire et leur a imparti un délai au 24 février 2012 pour adresser un formulaire dûment complété, ce qu'ils ont fait.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1) Par contrat de bail du 5 juin 2003, M._____ a remis en location à F._____ et C._____ une maison de village et deux places de parc extérieures, sises [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 3'600 francs.

Prévu pour commencer le 1er juillet 2003 et se terminer le 30 septembre 2003, le bail devait se renouveler de mois en mois sauf avis de résiliation donné et reçu par lettre chargée au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de mois en mois.

A ce contrat étaient notamment joints les règles et usages locatifs du canton de Vaud, pour faire partie intégrante du contrat de bail.

La bailleresse n'a pas fait usage de la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

2) Entre 2004 et 2008, M. _____ a introduit, par l'entremise de son conseil Youri Diserens, agent d'affaires breveté à Lausanne, plusieurs poursuites à l'endroit de F. _____ et C. _____ en vue de recouvrer des loyers restés impayés.

3) Par formule officielle du 25 mai 2007 adressée à chaque locataire séparément, M. _____ a résilié le bail précité pour la prochaine échéance conventionnelle, soit le 30 septembre 2007.

Par transaction dont le Tribunal des baux a pris acte pour valoir jugement le 11 décembre 2007, la bailleresse et les locataires précités sont convenus de valablement résilier le contrat de bail du 5 juin 2003 pour le 30 septembre 2007, une unique prolongation jusqu'au 30 septembre 2009 étant accordée aux locataires, ceux-ci s'engageant irrévocablement à quitter et rendre libre de tous objets et de tous occupants la maison objet du bail à cette date au plus tard.

4) Le 18 avril 2008, F. _____ et C. _____ ont déposé auprès de la Commission de conciliation du district de Nyon une contestation de loyer initial et une demande de remboursement du trop-perçu sur les loyers du 1^{er} juillet 2003 au 30 juin 2008. La conciliation n'a pas abouti.

Par demande du 26 mai 2008, les prénommés ont ouvert action devant le Tribunal des baux, concluant en substance à ce que leur loyer initial soit fixé à 2'500 fr. par mois dès le 1er juillet 2003 et que les loyers perçus en trop leur soient remboursés.

Par jugement du 4 septembre 2008, le Tribunal des baux a notamment prononcé que le loyer mensuel net dû par les locataires était fixé à 2'750 fr. dès le 1er juillet 2003 (I) et que la bailleuse devait leur payer le trop-perçu sur les loyers du 1er juillet 2003 au 30 septembre 2008, soit la somme de 53'550 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 30 juin 2008 (II). Dans ses considérants, le tribunal a notamment retenu "*qu'il n'est pas contesté que le loyer a été versé à la défenderesse [Réd. : M._____ pour les mois de juillet 2003 à septembre 2008 y compris*" (jugement p. 12).

La Chambre des recours du Tribunal cantonal a confirmé ce jugement par arrêt du 24 août 2009.

5) Par commandements de payer du 10 novembre 2008, notifiés le 18 novembre 2008 respectivement à C._____ (poursuite n° [...]) et à F._____ (poursuite n° [...]), M._____ a notamment requis le paiement de la somme de 14'400 fr. pour les loyers des mois de juillet à octobre 2008. Ces commandements de payer ont été frappés d'opposition totale.

6) Saisi d'une requête d'évacuation forcée présentée le 5 octobre 2009 par M._____, le Juge de paix du district de Nyon a, par sommation préalable du 8 octobre 2009, fixé aux locataires un délai au 28 octobre 2009 à midi pour quitter et rendre libre de tous objets et de tous occupants la maison objet du contrat de bail.

Le 16 novembre 2009, le juge de paix a rendu une ordonnance d'exécution forcée pour le 16 décembre 2009.

L'objet du bail a été libéré le 17 décembre 2009.

Par prononcé du 5 janvier 2010, le juge de paix a arrêté à 808 fr. 30 les frais de justice de la partie requérante comprenant 143 fr. 10 de frais de serrurier (I) et dit que la partie intimée verserait à la partie requérante la somme de 1'208 fr. 30 à titre de dépens comprenant 808 fr. 30 en remboursement de ses frais de justice et 400 fr. de participation aux honoraires de son mandataire (II).

Par arrêt sur frais du 3 mars 2010, la Présidente du Tribunal cantonal a très partiellement admis le recours formé par F._____ et C._____ à l'encontre de ce prononcé et réformé celui-ci en ce sens que le montant des dépens alloués à la partie requérante était ramené à 1'108 fr. 30, savoir 808 fr. 30 en remboursement de ses frais de justice et 300 fr. de participation aux honoraires de son mandataire.

7) Par commandement de payer notifié le 5 octobre 2009 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de [...], F._____ et C._____ ont requis de M._____ le paiement de la somme de 53'550 francs plus intérêt à 5% l'an dès le 30 juin 2008, plus 100 fr. de frais de commandement de payer et 285 fr. de frais d'encaissement, indiquant comme cause de l'obligation : "*Arrêt du Tribunal des baux, 4 septembre 2008*". La poursuivie y a formé opposition totale le même jour.

Par acte du 13 octobre 2009, les poursuivants ont requis la mainlevée définitive de l'opposition auprès du Juge de paix du district de Nyon.

Par décision du 24 novembre 2009, le Juge de paix a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par M._____ dans la poursuite susmentionnée, à concurrence de 53'550 fr. plus intérêts à 5% dès le 30 juin 2008.

M._____ a recouru contre ce prononcé à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal faisant valoir, à titre de moyen libératoire, la compensation entre sa propre créance, soit 61'200 fr.

correspondant à des loyers impayés et indemnités pour occupation illicite pour la période de juillet 2008 à novembre 2009 (3'600 fr. par mois), et le montant dû à F._____ et C._____ selon jugement du Tribunal des baux du 4 septembre 2008.

Par arrêt du 15 avril 2010, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud a partiellement admis le recours déposé par M._____ et réformé le prononcé du juge de paix en ce sens notamment que la mainlevée définitive est prononcée à concurrence de 53'550 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2008, sous déduction de 30'250 fr., valeur au 1er mai 2009. En outre, la cour a alloué à la recourante des dépens de deuxième instance, par 600 francs. Les juges ont notamment retenu que le contrat de bail valait titre à la mainlevée pour les loyers couvrant la période de novembre 2008 à septembre 2009, soit pour une somme de 30'250 fr. (11 x 2'750), et que les conditions étaient réunies pour admettre la compensation à concurrence de ce montant, dès lors que les débiteurs n'avaient ni établi, ni même prétendu s'être acquittés du loyer pour la période susmentionnée. Ils ont en revanche constaté que le contrat de bail ne valait pas reconnaissance de dette pour une indemnité à titre d'occupation illicite, soit pour la période consécutive à la fin des rapports de bail, intervenue le 30 septembre 2009 selon convention du 11 décembre 2007.

8) Par commandements de payer du 9 décembre 2009, notifiés le 17 décembre 2009 respectivement à F._____ (poursuite n° [...]) et à C._____ (poursuite n° [...]), M._____ a notamment requis le paiement des sommes de 39'600 fr. à titre de loyer pour les mois de novembre 2008 à septembre 2009 et de 7'200 fr. à titre d'indemnité pour les mois d'octobre et novembre 2009.

9) Se prévalant du caractère exécutoire de l'arrêt du 15 avril 2010 de la Cour des poursuites et faillites, F._____ et C._____ ont requis la continuation de la poursuite n° [...] à due concurrence.

Par avis du 7 juillet 2010, l'Office des poursuites du district de Nyon a fait savoir à M. _____ qu'il procéderait à la saisie le 5 août 2010, entre 9 heures et 11 heures, pour le montant de 27'700 fr. 45, intérêts et frais compris.

Par requête déposée le 16 juillet 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, M. _____ a ouvert action en constatation négative et en annulation de la poursuite susmentionnée en vertu de l'art. 85a LP.

10) Par requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence déposée le 16 juillet 2010 à l'encontre de F. _____ et C. _____, M. _____ a requis du Tribunal des baux qu'il ordonne la suspension provisoire de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Nyon-Rolle exercée par les prénommés à son encontre, jusqu'à droit connu sur le sort de l'action au fond déposée le même jour auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (I), ainsi que l'annulation de l'avis de saisie de l'Office des poursuites du district de Nyon du 7 juillet 2010 dans la poursuite susmentionnée (II).

Par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 20 juillet 2010, le Président du Tribunal des baux a notamment ordonné la suspension provisoire de la poursuite n° [...] jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles (I), ainsi que l'annulation de l'avis de saisie notifié le 7 juillet 2010 par l'Office des poursuites du district de Nyon (II)

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 26 août 2010, le Président du Tribunal des baux a notamment rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée le 16 juillet 2010 par la requérante M. _____ (I) rapporté en conséquence l'ordonnance de mesures préprovisionnelles rendue le 20 juillet 2010 (II) et déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire nonobstant recours ou appel (V).

Le 17 septembre 2010, M. _____ a interjeté appel contre cette ordonnance auprès du Tribunal des baux concluant à l'annulation de

l'ordonnance de mesures provisionnelles du 26 août 2010 et à la confirmation de l'ordonnance de mesures préprovisionnelles du 20 juillet 2010. Elle a en outre requis la suspension de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 26 août 2010 jusqu'à droit connu sur l'appel.

Par arrêt du 4 octobre 2010, le Tribunal des baux a ordonné la suspension provisoire de la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Nyon-Rolle jusqu'à droit connu sur l'action introduite le 16 juillet 2010 par M._____ à l'encontre de F._____ et C._____ devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. En substance, le Tribunal des baux a considéré, contrairement à l'opinion du premier juge, que les conditions pour prononcer une suspension de la poursuite au sens de l'art. 85a LP étaient réalisées, dès lors qu'il apparaissait comme très vraisemblable que la créance en poursuite était éteinte par les créances que M._____ opposait en compensation.

Par arrêt du 31 janvier 2011, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rejeté le recours en nullité interjeté contre cette décision par F._____ et C._____.

11) Dans l'intervalle, soit le 17 septembre 2010, M._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête tendant à ce qu'il soit constaté qu'elle ne doit pas le montant de 53'550 fr. avec intérêt au taux de 5 % l'an dès le 30 juin 2008, ni tout autre montant en relation avec le contrat de bail du 5 juin 2003 à l'usage d'une maison de village située [...] à [...] (I) et à ce qu'ordre soit donné à l'Office des poursuites du district de Nyon de procéder à la radiation de la poursuite n° [...] exercée par F._____ et C._____ contre M._____ (II).

Dans leur mémoire du 3 janvier 2011 adressé au Tribunal des baux, F._____ et C._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que M._____ reste débitrice des prénommés du montant de 53'550 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 juin 2008, plus frais de commandement de payer, plus des frais d'encaissement, sous déduction

de 30'250 fr., valeur au 1^{er} mai 2009 (I) et à ce que la poursuite n° [...] ne soit pas annulée (II).

A l'audience du 12 janvier 2011, M. _____ a réduit la créance opposée à titre de frais de poursuites exercées contre les prénommés de 1'949 fr. 80 à 1'714 francs.

Interrogés sur ce point, les défendeurs ont admis n'avoir versé aucune indemnité pour occupation illicite à la demanderesse. En outre, ils n'ont apporté aucune pièce attestant du paiement des loyers qui leur sont réclamés.

En droit :

1. a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif de la décision querellée a été adressé pour notification aux parties le 25 janvier 2011 de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (ATF 137 III 127 et 130).

b) Sont notamment attaquables par la voie de l'appel les décisions finales et les décisions incidentes de première instance dans les causes non patrimoniales (art. 308 al. 1^{er} let. a CPC) ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'art. 319 let. a CPC ouvre la voie subsidiaire du recours contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Savoir si une décision sera susceptible d'appel ou de recours stricto sensu dépendra ainsi de la valeur litigieuse et de la nature desdites décisions. En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance

précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

En l'espèce, le litige porte sur le bien-fondé d'un jugement en constatation négative et en annulation de poursuite. La valeur litigieuse est ainsi donnée par le montant sur lequel porte l'action constatatoire, dès lors que l'action de l'intimée porte sur une question de droit matériel à forme de l'art. 85a LP, soit un montant de 53'550 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

L'autorité d'appel peut ainsi revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissée 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^{ème} éd., 2010, n° 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n° 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement les constatations de fait et l'appréciation des preuves de la décision de première instance (Hohl, op. cit., n° 2399 p. 435).

3. Dans un premier moyen, les appelants font valoir que le Tribunal des baux n'était pas compétent pour connaître d'une action à forme de l'art. 85a LP.

a) A teneur de l'art. 85a al. 1 LP, le débiteur poursuivi peut agir en tout temps au for de la poursuite pour faire constater que la dette n'existe pas ou plus ou qu'un sursis a été accordé. Cette action a une double nature. A l'instar de l'action en libération de dette, elle est d'une part une action de droit matériel tendant à la constatation de l'inexistence de la créance ou l'octroi d'un sursis; d'autre part, elle a, comme l'art. 85 LP, un effet de droit des poursuites, en ceci que le juge qui admet l'action ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (ATF 132 III 89 c. 1.1; ATF 125 III 149 c. 2c, JT 1999 II 67). S'il admet la demande, le tribunal ordonne l'annulation ou la suspension de la poursuite (art. 85a al. 3 LP); la procédure a lieu en la forme accélérée (art. 85a al. 4 LP).

L'action de l'art. 85a al. 1 LP ne peut pas, contrairement à la lettre de cette disposition, être exercée en tout temps, mais uniquement après que l'opposition a été définitivement écartée, soit lorsque le commandement de payer est exécutoire, et jusqu'à la distribution des deniers (dans une poursuite qui se continue par voie de saisie; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 4^{ème} éd., 2005, n. 866, p. 171; ATF 127 III 41, JT 2000 II 98; ATF 125 III 149 c. 2c, JT 1999 II 67).

Le juge civil ordinaire est compétent pour connaître des actions à forme de l'art. 85a LP (CREC I 10 juin 1998/223). Ainsi, lorsque la prétention déduite en poursuite repose sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, la compétence du Tribunal des baux est donnée (Byrde/Giroud Walther/Hack, Loi sur le Tribunal des baux, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, nn. 12 et 21 ad art. 1 LTB).

b) Les premiers juges ont estimé que le Tribunal des baux était compétent *rationae materiae* pour juger de l'action à forme de l'art. 85a LP dans la mesure où tant la créance invoquée par les appelants que celle opposée en compensation par l'intimée relevaient du droit du bail. Ils ont dès lors rejeté la requête de déclinatoire déposée par les appelants.

c) En l'espèce, les appelants réclament le paiement du trop-perçu sur les loyers du 1er juillet 2003 au 30 septembre 2008, soit la

somme de 53'550 fr. selon jugement du Tribunal des baux du 4 septembre 2008, confirmé par arrêt du 24 août 2009 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal. L'intimée invoque en compensation sa créance correspondant aux loyers impayés entre juillet 2008 et septembre 2009 et à l'indemnité pour occupation illicite d'octobre à décembre 2009, ainsi que des frais et dépens impayés en relation avec les diverses procédures liées à la location puis l'occupation après la fin du bail du logement donné en location par l'intimée.

Les créances réclamées procèdent ainsi d'un seul et même état de fait soumis au droit du bail, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal des baux s'est saisi de l'action négatoire et en annulation de l'art. 85a LP.

Mal fondé, le moyen tiré du déclinatoire doit être rejeté.

4. Dans un deuxième moyen, les appelants contestent la possibilité pour l'intimée de remettre en cause le montant dû à titre de compensation, l'arrêt rendu par la Cour des poursuites et faillites le 15 avril 2010 ayant à cet égard force de chose jugée. Ils estiment que le Tribunal des baux n'était dès lors pas autorisé à revenir sur les créances compensatoires invoquées à l'encontre des montants réclamés dans le cadre de la poursuite n° [...].

Un jugement n'est revêtu de l'autorité de chose jugée que s'il statue définitivement sur une prétention issue du droit fédéral, ce qui présuppose un examen exhaustif du fondement de la cause en fait comme en droit, sans qu'une procédure ordinaire demeure réservée (ATF 126 I 445 c. 3b; ATF 120 II 352). La décision prise par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal n'a de portée que dans le cadre de la poursuite en question et n'a aucun effet de droit matériel. Ainsi, et même dans le cas où le juge de la mainlevée est entré partiellement en matière sur le fond, le juge compétent au fond n'est pas lié par la décision du juge de la mainlevée, qui est toujours susceptible d'être remise en question

(Gilliéron, op. cit., n. 21 ad art. 23 LP, p. 393, et n. 13 ad art. 82 LP, p. 1269; Schmidt, Commentaire romand, Poursuites et faillite, n. 15 ss ad art. 80 LP).

Il en découle que les premiers juges étaient fondés à examiner tous les postes de la créance invoquée en compensation sans être liés par le montant retenu à ce titre par le juge de la mainlevée.

Pour ces motifs, le moyen tiré de l'exception de chose jugée doit être rejeté.

5. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir tenu compte des loyers dus pour le mois d'octobre à décembre 2009 alors que l'intimée n'avait pas de titre de mainlevée à faire valoir pour ceux-ci

En procédure de mainlevée définitive, la preuve de l'extinction par compensation ne pouvait être apportée que par la production de titres qui justifieraient eux-mêmes la mainlevée définitive ou à tout le moins la mainlevée provisoire (ATF 115 III 97, JT 1991 II 47 c. 4), limitation qui n'existe pas dans le cadre de la présente procédure.

Les juges du Tribunal des baux étaient ainsi fondés à tenir compte d'autres éléments pour déterminer le montant de la créance compensante.

Partant, le grief est infondé et doit être rejeté.

6. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir mal apprécié les preuves s'agissant des loyers de juillet à octobre 2008, qui auraient été payés. Ils se réfèrent à cet égard au jugement du 4 septembre 2008 du Tribunal des baux, selon lequel il ne serait pas contesté par les parties que les loyers auraient été payés jusqu'en septembre 2008 (jugement p. 12). Par ailleurs, ils font valoir que l'intimée

n'a pas requis, dans les poursuites qui leur ont été notifiées le 17 décembre 2009, le paiement du loyer du mois d'octobre 2008. Ils estiment que l'on peut ainsi en déduire qu'elle n'a pas considéré dit loyer comme impayé.

Dans son jugement du 4 septembre 2008, le Tribunal des baux a arrêté le loyer mensuel à 2'750 francs. En l'espèce, les premiers juges ont admis une créance compensante de 41'250 fr. (2'750 x 15) à titre de paiement de loyers, ce qui équivaut à quinze mois de loyer (juillet 2008 à septembre 2009), et de 8'250 fr. (2'750 x 3) à titre d'indemnité pour occupation illicite (octobre à décembre 2009), soit trois mois de loyer. A cet égard, il sied de relever que le jugement entrepris comporte une erreur de plume en ce sens que le calcul de la créance due au titre des loyers impayés porte bien sur 15 mois de loyers et non 12 mois de loyers comme indiqué par erreur dans le calcul figurant entre parenthèses (jugement p. 15).

Les loyers ont été réclamés par l'intimée selon poursuites n° [...] et [...] des 10 novembre 2008 (loyers pour les mois de juillet à octobre 2008) et n° [...] et [...] des 9 décembre 2009 (loyers novembre 2008 à septembre 2009). Ces commandements de payer ont été frappés d'opposition totale par les appelants. Ces derniers n'ont toutefois pas apporté la preuve du paiement des loyers réclamés, pas plus qu'ils n'ont d'ailleurs apporté la preuve du paiement des loyers correspondant à l'occupation du logement après la fin du bail, soit pendant les mois d'octobre à décembre 2009. Il ressort du jugement attaqué que les appelants ont d'ailleurs admis en audience n'avoir payé aucune indemnité pour occupation illicite.

Le jugement rendu le 4 septembre 2008 par le Tribunal des baux ne saurait suffire à établir la réalité des loyers prétendument versés pour les mois de juillet à octobre 2008. A cet égard, on relèvera qu'invités par ledit tribunal à produire toute pièce établissant le paiement du loyer pour la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2009 et le paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre

2009, les appelants se sont bornés à produire dit jugement du Tribunal des baux et à en citer le considérant topique. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que les appelants n'avaient apporté aucune preuve du versement des loyers qui leur étaient réclamés.

Au surplus, le loyer du mois d'octobre 2008 a bel et bien été réclamé aux appelants dans les poursuites qui leur ont été notifiées le 18 novembre 2008.

Mal fondé, le moyen doit dès lors être rejeté.

7. Dans un quatrième moyen, les appelants contestent l'estimation ex aequo et bono des honoraires de l'agent d'affaires. Ils précisent que la note d'honoraires de l'agent d'affaires ne leur a pas été soumise en première instance et qu'ils n'ont pas pu "mettre (sic) en valeur leur opposition". Ils invoquent une violation de l'art. 8 CC, estimant que les premiers juges ne pouvaient faire application de l'art. 42 al. 2 CO sans administrer préalablement des preuves supplémentaires. Par ailleurs, ils font valoir qu'une partie de cette note couvre le recours à la Cour des poursuites et faillites, les sept tentatives de résiliation de bail par la propriétaire, les poursuites engagées et restées sans suite, ainsi que diverses procédures dans lesquelles ils auraient obtenu gain de cause de sorte qu'ils n'auraient pas à en assumer les frais.

De manière générale, il n'est pas contesté par les appelants qu'ils peuvent être astreints à participer aux honoraires du conseil de la partie adverse. De fait, les frais générés par son intervention constituent un dommage donnant lieu à réparation, sauf dans les cas où les appelants ont obtenu gain de cause, ceux où les parties ont renoncé à l'allocation de frais et dépens (transaction du 11 décembre 2007) et ceux qui ont fait l'objet d'une procédure gratuite devant le Tribunal des baux.

S'agissant de la quotité de ce dommage, il est exact qu'elle est extrêmement difficile à évaluer et la note d'honoraires du 5 janvier 2011,

à laquelle est annexé le détail des opérations pour la période d'octobre 2004 à juillet 2010, ne suffit pas à l'établir, tant il est difficile de distinguer les procédures. Cela étant, il ressort du jugement de première instance et des considérants complétés par les considérants 3 à 6 supra, que l'intimée a une créance compensante en capital de 52'562 fr. 30 à l'encontre des appelants sans tenir compte de la note d'honoraires de son agent d'affaires. Ceci représente une différence de 987 fr. 70 par rapport au montant déduit en poursuite (53'550 - 52'562.30). Or sans tenir compte des procédures n'entrant pas dans le calcul du dommage, l'agent d'affaires breveté a rédigé dix réquisitions de poursuite, une requête de mainlevée, une requête d'expulsion et trois mises en demeure. Les appelants n'apportent pas la preuve qu'ils auraient obtenu gain de cause dans chacune de ces procédures. Ainsi, même si l'intégralité de la note d'honoraires de l'agent d'affaires ne saurait être mise à la charge des appelants, il ne fait aucun doute que les nombreuses opérations effectuées, ont engendré des frais pour un montant supérieur aux 987 fr. 70 résiduels.

Le moyen doit dès lors être rejeté.

8. Dans un dernier moyen, les appelants relèvent que le Président n'avait pas à suspendre la poursuite n° [...] par voie de mesures préprovisionnelles.

D'après la jurisprudence, le juge saisi d'une action en constatation négative de droit peut se prononcer à titre superprovisoire sur la question de la suspension de la poursuite (ATF 136 III 587 c. 2).

Quoi qu'il en soit, le vice invoqué ne serait pas susceptible d'influencer la présente décision. Au surplus, la question de la suspension de la poursuite précitée par ordonnance de mesures préprovisionnelles puis provisionnelles a été tranchée par le jugement sur appel rendu le 4 octobre 2010 par le Tribunal des baux et confirmée par l'arrêt rendu le 31 janvier 2011 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal appelée à

statuer sur le recours interjeté par les appelants, qui ont ainsi eu tout loisir de faire valoir leurs griefs à l'endroit de dite suspension.

Partant le grief est mal fondé et doit être rejeté.

9. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

La requête d'assistance judiciaire partielle des appelants, tendant à la dispense de l'avance de frais, est admise, dans la mesure où l'appel n'était pas d'emblée dépourvu de toutes chances de succès (art. 117 let. b CPC) et que les appelants ont apporté la preuve de leur indigence (art. 117 let. a et 119 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'130 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) pour les appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC) sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC), les appelants étant astreints au paiement d'une franchise mensuelle de 50 fr. dès et y compris le 1^{er} mai 2012.

L'arrêt motivé est exécutoire.

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

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

- III.** La requête d'assistance judiciaire partielle des appelants F._____ et C._____ est admise, les bénéficiaires étant exonérés des avances et des frais judiciaires.

- IV.** Les appelants sont astreints, solidairement entre eux, à payer une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs) dès et y compris le 1^{er} mai 2012, à verser auprès du Service juridique et législatif, case postale, 1014 Lausanne.

- V.** Les frais judiciaire de deuxième instance, arrêtés à 1'130 fr. (mille cent trente francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- VI.** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus, solidairement entre eux, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires de deuxième instance.

- VII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 12 mars 2012

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

Le greffier :

Du

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

- F. _____,
- C. _____
- M. Youri Diserens (pour M. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 53'550 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :