

# VD\_FINDINFO 448 vom 8. November 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-11-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_448](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_448)

FR: VD\_FINDINFO 448 du 8 novembre 2023

IT: VD\_FINDINFO 448 del 8 novembre 2023

## Regeste

INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE, BAIL À LOYER | 267 al. 1 CO, 97 CO, 247 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al.

### E. 1.2

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Les demandes portant sur le paiement d'une somme d'argent doivent être chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, 4.3 et 6.1). L'application du principe de la confiance impose toutefois d'interpréter les conclusions à la lumière de la motivation ; l'interdiction du formalisme excessif commande, pour sa part, de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant (TF 5A\_496/2020 du 23 octobre 2020 consid. 1.3 ; TF 5A\_1023/2018 du 8 juillet 2019 consid. 1.2).

### E. 1.3

En l'espèce, les deux appels sont formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Ils portent sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. et sur la levée de l'opposition formée dans le cadre de la poursuite entamée par l'appelante 1. Partant, les deux appels sont recevables.

## E. 2

novembre 2016 consid. 3).

## E. 3

Appel de D. \_\_\_\_\_ SA

### E. 3.1

Dans son appel du 29 juin 2022, l'appelante 1 conteste uniquement le chiffre II du dispositif du jugement entrepris, qui la condamne au paiement en mains de l'appelante 2 de la somme de 3'468 fr. 30, avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 février 2021 sur la somme de 2'994 fr. 90, et dès le 24 avril 2021 sur le solde. Ce premier montant correspond à l'addition des divers soldes d'acomptes de chauffage en faveur de l'appelante 2, accumulés durant la durée du contrat de bail. L'appelante 1 explique que le dernier versement de loyer effectué par le

CSR comptabilisé le 25 juin 2019 a soldé le loyer du mois de mars 2019, ce qui expliquerait par ailleurs qu'il a été tenu compte des loyers impayés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019 dans la convention de sortie. Contrairement à ce que relève le jugement entrepris, l'appelante 1 n'aurait jamais prétendu avoir versé 2'994 fr. 90 au CSR, mais aurait procédé le 5 décembre 2019 à la compensation du montant de 2'994 fr. 90 avec les loyers impayés par le CSR pour les mois d'avril et mai 2019, raison pour laquelle il ressort du décompte « Compte " Locataire " au 22.04.2021 » que la date à jour, soit la date jusqu' où les loyers avaient été entièrement payés, était fixée au 31 mai 2019. Selon les calculs de l'appelante 1, après entière compensation des loyers jusqu'à cette date, il résultait encore un solde de 1'132 fr. 40, qu'elle a imputé sur le mois de juin 2019. Elle aurait en conséquence réclamé le paiement d'un montant de 567 fr. 60 (1'700 fr. – 1'132 fr. 40) à titre de loyer pour le mois de juin 2019 au lieu de réclamer les loyers dus depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019 et rembourser les ristournes de chauffage. L'appelante 1 explique également que c'est en raison de la compensation opérée qu'il n'y avait plus de solde d'exercice précédent mentionné dans le décompte de chauffage daté du 14 octobre 2020 (pièce 31), comme mentionné en page 4 ch. 5 in fine du jugement attaqué. S'agissant de ce montant de 473 fr. 40, correspondant au solde des frais de chauffage en faveur de l'appelante 2 pour la période du juillet 2018 à juin 2019 compris, l'appelante 1 explique qu'elle entendait l'imputer sur l'entier des montants réclamés à la partie adverse, de sorte qu'elle ne serait débitrice d'aucun montant en faveur de celle-ci. Pour sa part, l'appelante 2 relève que le « Compte " Locataire " au 22.04.2021 » auquel l'appelante 1 se référait ne faisait l'objet d'aucun allégué dans le cadre de la procédure de première instance et qu'elle n'avait, avant le dépôt de son mémoire d'appel 1, pas opposé la compensation aux prétentions relatives au remboursement des frais accessoires pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> juillet 2015 et le 30 juin 2019. L'appelante 2 estime donc que le tribunal ne pouvait pas se fonder sur ce document, dont elle ne conteste pas le contenu, pour statuer sur le montant de 2'944 fr. 90, sous peine de violer les art. 55 CPC et 8 CC relatifs à la maxime des débats et au fardeau de la preuve. Il en va de même du montant de 473 fr. 40, issu du décompte de chauffage 2018-2019, pour lequel le tribunal s'est référé à ce même décompte.

### **E. 3.2**

Il convient tout d'abord de déterminer si le tribunal pouvait valablement se fonder sur la pièce « Compte " Locataire " au 22.04.2021 », produite pour la première fois à l'audience de plaidoiries finales. Le litige relève de la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 CPC), la valeur litigieuse ne dépassant pas 30'000 francs. Dite procédure se distingue de la procédure ordinaire par un formalisme allégé (art. 244 CPC), une plus grande rapidité, le juge devant s'efforcer de liquider l'affaire en une audience (art. 246 CPC) et une implication plus marquée du juge dans l'établissement des faits (art. 247 CPC). La maxime des débats est en principe applicable en procédure simplifiée (TF 5A\_21/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.1.3.2 ; TF 4A\_35/2015 du 9 juin 2015 consid. 6.2.2, RSPC 2015 p. 499). L'art. 247 al. 2 CPC, et en particulier comme en l'espèce la lettre b s'agissant des autres litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations, prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. De manière générale, le juge doit certes établir les faits d'office dans les litiges régis par l'art. 247 al. 2 CPC, mais l'administration des preuves reste régie par les règles de la procédure ordinaire (TF 4A\_328/2018 du 27 août 2019 consid. 6.2 ; CACI 8 décembre 2022/602). Lorsque la maxime inquisitoire sociale selon l'art. 247 al. 2 CPC est applicable, il n'est pas interdit au tribunal de fonder sa décision sur des faits qui n'ont certes pas été

allégués par les parties, mais dont le tribunal a eu connaissance en cours de procédure. Ces faits peuvent par exemple résulter des moyens de preuves offerts (TF 4A\_388/2021 du 14 décembre 2021 consid. 5.2.1 ; CACI 30 janvier 2023/45). Conséquence de la maxime inquisitoire, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC ; ATF 142 III 402 consid. 2.1 ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). En liaison avec l'art. 229 al. 3 CPC, l'art. 247 al. 2 CPC autorise les parties à alléguer des faits et à offrir des preuves aussi longtemps que le jugement de première instance n'est pas arrêté. Plus tard, c'est-à-dire en appel, l'introduction de faits ou de moyens de preuve nouveau n'est en revanche plus admise, sinon aux conditions restrictives posées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6). Il découle de ce qui précède que le décompte « Compte " Locataire " au 22.04.2021 » pouvait être produit à l'audience de plaidoiries finales le 23 avril 2021, avant la clôture de l'instruction, et que le tribunal pouvait valablement en tenir compte. Au vu de la maxime inquisitoire sociale applicable, il n'était pas interdit aux premiers juges de fonder leur décision sur des faits qui n'ont certes pas été allégués par les parties, mais dont ils ont eu connaissance en cours de procédure et qui résultaient du moyen de preuve proposé.

### **E. 3.3.1**

Il apparaît à l'examen du jugement que le calcul opéré par l'appelante 1 n'a pas été compris par le tribunal, qui ne s'est pas interrogé sur le solde du loyer réclamé pour le mois de juin 2019 et la façon dont il a été déterminé, indiquant seulement qu'aucune preuve du paiement de la somme de 2'994 fr. 90 n'avait été apportée et que, par conséquent, l'appelante en était encore débitrice. Toutefois, il convient de constater à la lecture de la pièce « Compte " Locataire " au 22.04.2021 » que l'appelante 1 avait en réalité procédé à une compensation en décembre 2019 avec les loyers impayés en printemps de la même année. A cet égard, l'appelante 1 n'avait pas à invoquer expressément la compensation en procédure – contrairement à ce que plaide l'appelante 2 – dès lors que cette compensation ressortait déjà des montants réclamés au moment du dépôt de la demande. Il convient ainsi de considérer avec l'appelante 1 que le solde dû à l'appelante 2 pour les décomptes de chauffage 2015-2016 et 2016-2017, par 2'994 fr. 90, avait bel et bien été décompté, sous forme de compensation, valable et justifiée, dans le calcul des arriérés de loyers, et qu'il n'est donc plus dû.

### **E. 3.3.2**

Les premiers juges ont relevé qu'il ne ressortait pas des pièces fournies par l'appelante 1, et en particulier du « Compte " Locataire " au 22.04.2021 », que le montant de 473 fr. 40 aurait été restitué et qu'aucune preuve de remboursement n'avait été produite. Ils ont retenu que l'appelante 1 l'avait compensé avec les frais de remise en état de l'appartement qu'elle entendait imputer à l'appelante 2 et qui ne sont finalement pas dus, ce qui a conduit le tribunal à condamner l'appelante 1 à rembourser ce montant de 473 fr. 40 à l'appelante 2. L'appelante 1 conteste ce point, soutenant qu'il ne ressortait pas du décompte en question qu'elle désirait imputer spécifiquement ce montant sur les frais de remise en état, mais bien plutôt sur les autres sommes dues par l'appelante 2. Il apparaît en effet à l'examen du tableau intitulé « Situation » en première page de la pièce « Compte " Locataire " au 22.04.2021 » que le montant de 473 fr. 40 avait été intégré dans le calcul qui a conduit à un crédit de 1'132 fr. 40 sur le loyer de juin 2019 et qui a amené l'appelante 1 à ne réclamer que 567 fr. 60 pour ce mois. Si la somme de 473 fr. 40 n'avait pas été portée en déduction, le crédit sur le mois de juin 2023 aurait été moindre et l'appelante 1 aurait réclamé un

montant supérieur à 567 fr. 60 à l'appelante 2, qui aurait contesté le décompte. Or, celui-ci, respectivement la dette de 567 fr. 60 pour le mois de juin 2019, ne sont pas contestés par l'appelante 2. Les chiffres et les explications fournies à cet égard par l'appelante 1 permettent de comprendre sa démarche et son raisonnement, et en particulier de comprendre pourquoi seul un montant de 567 fr. 60, représentant le solde de loyer, a été réclamé pour le mois de juin 2019, alors que la convention prévoyait des montants dus dès le 1<sup>er</sup> avril 2019. Il ressort ainsi de cette pièce que l'appelante 1 n'est plus débitrice d'aucun montant en faveur de l'appelante 2, puisque les ristournes chauffage en faveur de celle-ci ont toutes été comptabilisées sous forme de compensation avec les loyers.

### **E. 3.4**

Partant, le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que le chiffre II de son dispositif est purement et simplement annulé, de sorte que l'appelante 1 ne doit aucun montant à l'appelante 2.

### **E. 4**

Appel de V. \_\_\_\_\_

#### **E. 4.1**

Dans un premier grief, l'appelante 2 soutient qu'elle n'a pas occupé illicitement les lieux après le 30 juin 2019 et que le simple fait qu'elle ait restitué les clés du logement à l'appelante 1 le 16 juillet 2019 ne permettait pas de l'astreindre à verser une quelconque indemnité en sus du solde de loyer du mois de juin 2019, par 567 fr. 60. Elle plaide que l'appelante 1 n'aurait subi aucun dommage au sens des art. 97 ss CO, puisqu'elle avait librement accès à l'appartement et qu'elle avait entrepris d'importants travaux de rénovation après son départ, travaux qui ont duré au moins jusqu'au mois de décembre 2019. Les prétentions de l'appelante 1 tendant au versement d'indemnités pour occupation illicite seraient ainsi manifestement infondées, n'auraient pas été prouvées et devraient être rejetées. C'est donc à tort que le tribunal de première instance l'aurait condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation illicite de 850 fr., pour la période du 1<sup>er</sup> au 16 juillet 2019, et d'une indemnité de 4'250 fr., pour la période du 17 juillet au 30 septembre 2019, terme du bail le plus proche.

#### **E. 4.2**

Indemnité pour occupation illicite de 850 francs

##### **E. 4.2.1**

Le locataire qui ne restitue pas la chose louée à la fin du bail viole l'obligation contractuelle résultant de l'art. 267 al. 1 CO et doit des dommages-intérêts au bailleur en application de l'art. 97 CO (4A\_456/2012 du 4 décembre 2012 consid. 2.1, in SJ 2013 I 525). Selon la jurisprudence, l'indemnité due pour l'occupation des locaux équivaut en principe au montant du loyer convenu, ce qui dispense le bailleur de rapporter la preuve qu'il aurait pu relouer les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 ; ATF 119 II 437 consid. 3b/bb ; TF 4A\_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1 ; TF 4A\_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.2 ; TF 4A\_96/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2015 consid. 3.4 ; CACI 26 septembre 2022 consid. 4.2 et les réf. citées).

##### **E. 4.2.2**

En l'espèce, le contrat de bail avait fait l'objet d'une prolongation unique et définitive jusqu'au 30 juin 2019. L'appelante 2 ne conteste pas que la restitution des clés a eu lieu seulement le 16 juillet 2019, sans contrepartie. Il est dès lors patent que les locaux ont été restitués tardivement et après une violation contractuelle, soit après la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement, et ce nonobstant la prolongation ultime accordée au 30 juin 2019. Au vu de la jurisprudence précitée, c'est à juste titre que le tribunal a arrêté une indemnité d'occupation illicite à la charge de l'appelante 2, correspondant à une moitié de mois (du 1<sup>er</sup> au 16 juillet 2019), à hauteur de 850 fr. (1'700 fr. / 2).

### **E. 4.3**

Indemnité de 4'250 francs

#### **E. 4.3.1**

Pour ce qui concerne l'indemnité de 4'250 fr., pour la période du 17 juillet au 30 septembre 2019, l'appelante 2 la conteste, estimant que l'appelante 1 n'a ni prouvé ni allégué de dommage relatif à une perte locative notamment. Dans la mesure où l'appelante 1 fait valoir un dommage, soit la perte de revenus locatifs, elle est tenue de le prouver. Cependant, compte tenu du régime contractuel applicable (consid. 4.2.1 infra), la faute est présumée et il appartient donc à l'appelante 2 de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable dans cette perte de revenus locatifs (art. 97 al. 1 CO ; renversement du fardeau de la preuve). La loi impose au bailleur de faire preuve de diligence pour relouer l'appartement (art. 99 al. 3 et 44 CO) et ainsi limiter au maximum son préjudice (Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, *Le bail à loyer*, Genève 2019, p. 1054, n. 8.2). Selon Lachat, l'indemnité pour occupation illicite est due aussi longtemps que l'ancien locataire demeure dans les lieux et ne les restitue pas (Lachat, *op. cit.*, p. 1054, n. 8.1). La jurisprudence n'interdit pas au bailleur de faire valoir un dommage supplémentaire (TF 4A\_524/2018 précité consid. 4.1) et de prouver, par exemple, qu'il avait la possibilité de relouer les locaux à un loyer plus élevé (TF 4A\_96/2015 précité consid. 3.4 ; TF 4A\_463/2014 du 8 avril 2019 consid. 3, non publié in ATF 141 III 20 ; TF 4A\_456/2012 précité consid. 2.1).

#### **E. 4.3.2**

En l'espèce, le contrat de bail a tout d'abord été conclu pour une durée indéterminée avant que son terme ne soit fixé au 30 juin 2019 par convention entre les parties, devant l'autorité préfectorale. L'appelante 2 n'a toutefois pas libéré les lieux avant le 16 juillet 2021. Après ce départ, l'appelante 1 a réalisé unilatéralement toute une série de travaux relativement importants dans l'appartement, dont aucun n'a été considéré comme devant être assumé par l'appelante 2 par le tribunal (jugement, pp. 16 à 21). En effet, un nombre important de défauts existait déjà dans l'appartement au début du contrat de bail. La question relative à l'absence de responsabilité de l'appelante 2 pour les travaux de remise en état de l'appartement n'est pas contestée par l'appelante 1, qui n'a pas fait appel du jugement sur ce point. Il est dès lors établi que la remise en état des locaux résultait d'un usage normal de l'appartement (immeuble dont l'appelante 1 était propriétaire depuis 1983) et que l'appelante 2 ne pouvait être tenue pour responsable du choix de l'appelante 1 de procéder à ces travaux. Il n'y a donc pas de faute de la locataire à ce niveau impliquant la mise en œuvre des travaux en question. L'appelante 2 ne peut donc pas non plus être tenue responsable des inconvénients qui y sont liés, soit quant à la durée du chantier (nettoyage le 17 décembre 2019) et/ou encore l'absence de relocation qui en a découlé. Par ailleurs, l'appelante 1 n'a ni allégué ni prouvé avoir cherché à relouer l'appartement à l'issue de la

prolongation unique du contrat de bail au 1<sup>er</sup> juillet 2019. Les travaux de rénovation ont été mis en œuvre unilatéralement par la bailleuse, ce qui démontre son intention de ne pas vouloir relouer immédiatement l'appartement avant sa remise en état. Contrairement à l'avis des premiers juges (jugement, p. 4), la prolongation unique accordée au 30 juin 2019 permettait à l'appelante 1 de s'organiser sereinement afin de choisir entre une remise en état ou une relocation du logement. Au terme de cette prolongation de bail, les parties ne se trouvaient pas confrontées à la situation d'une rupture prématurée du contrat, pour laquelle l'appelante 2 aurait pu devoir répondre. En effet, la prolongation de près de 10 mois accordée à l'appelante 2 par l'appelante 1 (résiliation prématurée avec effet au 31 août 2018, puis prolongation du bail du 1<sup>er</sup> septembre 2018 au 30 juin 2019), dans le cadre d'un accord passé devant l'autorité préfectorale, a fixé conventionnellement la date d'échéance du contrat de bail. Seule se poserait la question de savoir si le départ tardif de l'appelante 1 au 16 juillet 2019 au lieu du 30 juin 2019, tel que prévu conventionnellement, a provoqué un retard dans l'exécution des travaux mis en œuvre unilatéralement par la propriétaire, avec pour conséquence l'impossibilité de relocation de l'appartement sur une période donnée. Rien n'a été allégué dans ce sens. De plus, étant donné le choix de l'appelante 1 de mettre en œuvre des travaux de remise en état et l'absence de tout lien de causalité entre l'occupation illicite du logement durant 15 jours en juillet 2019 et la location de l'appartement au 15 janvier 2020, il est démontré à satisfaction qu'aucune faute ne peut être imputée à l'appelante 2 pour ce qui concerne cette période. Partant, il se justifie de supprimer le montant de 4'250 fr. alloué par le premier juge au chiffre I du dispositif, dont le montant de 5'667 fr. 60 sera réduit d'autant, soit à 1'417 fr. 60 (5'667 fr. 60 – 4'250 fr.).

#### **E. 4.4**

Dans la mesure où l'appelante 2 demeure débitrice de l'appelante 1 d'un montant de 1'417 fr. 60, supérieur à la compensation de 800 fr. établie, il convient de rejeter sa conclusion visant à empêcher la levée de l'opposition formée à la poursuite prévue par le chiffre Ibis du dispositif du jugement entrepris.

#### **E. 5.1**

Dans un second grief, l'appelante 2 reproche au tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue ainsi que l'art. 95 CPC, en ne statuant pas sur sa conclusion tendant à l'allocation de dépens, qu'elle a chiffré à 4'562 francs.

#### **E. 5.2**

L'art. 12 al. 1 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2020 ; BLV 173.655) prévoit une procédure gratuite devant le Tribunal des baux. Cependant, la partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et de verser à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1'500 fr. (art. 12 al. 2 et 3 LJB). Sous réserve de l'art. 13 LJB, qui concerne les baux commerciaux, les art. 95 CPC et suivants ne sont pas applicables à la procédure devant le Tribunal des baux.

#### **E. 5.3**

En l'espèce, les premiers juges ont expressément fondé leur décision sur l'art. 12 al. 1 LJB. Il n'y avait aucun motif de retenir que l'appelante 1 aurait fait preuve de témérité ou aurait compliqué inutilement le procès, si bien qu'aucune circonstance ne justifie que l'on s'écarte de la règle posée à l'article précité. Par conséquent, le jugement entrepris pouvait être rendu sans frais judiciaires, ni dépens. Le grief de l'appelante 2 est ainsi infondé.

### **E. 6.1**

Il découle de ce qui précède que l'appel 1 est admis et l'appel 2 est partiellement admis.

### **E. 6.2**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Conformément à ce qui a été examiné ci-dessus (consid. 5.3 supra), il n'y a ni frais judiciaires ni dépens en première instance.

### **E. 6.3.1**

Il convient de fixer les frais judiciaires et les dépens de deuxième instance. A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

### **E. 6.3.2**

Les frais judiciaires de l'appel 1 sont arrêtés à hauteur de 634 fr. (600 fr. + 1% de 3'468 fr. 30) conformément à l'art. 62 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5). Ils sont entièrement mis à la charge de l'appelante 2, qui succombe. Ils seront provisoirement supportés par l'Etat, compte tenu de l'assistance judiciaire accordée. Les frais judiciaires de l'appel 2 s'élèvent à 651 fr. (600 fr. + 1% de 5'100 fr.), conformément à l'art. 62 al. 1 TFJC. Dans ces dernières écritures, l'appelante 2 a conclu à une réduction de 5'100 fr. du montant dû à l'appelante 1 et obtient gain de cause à raison de 4'250 fr., perdant ainsi dans une proportion de 1/8. Les frais judiciaires de cet appel seront dès lors répartis à raison de 81 fr. à la charge de l'appelante 2, provisoirement supportés par l'Etat, et de 570 fr. à la charge de l'appelante 1.

### **E. 6.3.3**

Pour fixer les dépens de deuxième instance, il faut tenir compte des gains de cause respectifs et la différence de tarifs appliqués par les avocats et les agents d'affaires brevetés. En effet, si l'appelante 1 obtient entièrement gain de cause sur son appel et un gain de cause de 1/8 sur l'appel 2, elle est défendue par un agent d'affaires breveté, dont les tarifs sont usuellement inférieurs à ceux des avocats. Pour sa part, l'appelante 2, défendue par un avocat, perd sur l'appel 1 et n'obtient qu'un gain de cause partiel (7/8) sur son propre appel. Ainsi, il convient de considérer que les dépens de deuxième instance sont compensés.

### **E. 6.4**

Par courrier du 19 juillet 2023, Me Elodie Fuentes a requis la levée de son mandat de conseil d'office de V. \_\_\_\_\_, avec son consentement, et la désignation en remplacement de Me Sébastien Pedroli, conseil exerçant dans la même étude. Il est donné droit à cette requête, de sorte que Me Elodie Fuentes sera relevée de son mandant avec effet au 19 juillet 2023 et Me Sébastien Pedroli nommé en qualité de conseil d'office de l'appelante 2 à partir de cette date.

### **E. 6.5.1**

Le conseil juridique commis d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable (art. 122 al. 1 let. a CPC), qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique (art. 2 al. 1 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.03]). Pour fixer la quotité de l'indemnité, l'autorité

cantonale doit tenir compte de la nature et de l'importance de la cause, des difficultés particulières que celle-ci peut présenter en fait et en droit, du temps que l'avocat lui a consacré, de la qualité de son travail, du nombre des conférences, audiences et instances auxquelles il a pris part, du résultat obtenu et de la responsabilité qu'il a assumée (TF 5D\_4/2016 du 26 février 2016 consid. 4.3.3 et les références citées). En matière civile, le défenseur d'office peut être amené à accomplir dans le cadre du procès des démarches qui ne sont pas déployées devant les tribunaux, telles que recueillir des déterminations de son client ou de la partie adverse ou encore rechercher une transaction. De telles opérations doivent également être prises en compte (ATF 122 I 1 consid. 3a ; ATF 117 Ia 22 consid. 4c et les références citées). Cependant, le temps consacré à la défense du client et les actes effectués ne peuvent être pris en considération sans distinction. Ainsi, le juge peut d'une part revoir le travail allégué par l'avocat, s'il l'estime exagéré en tenant compte des caractéristiques concrètes de l'affaire, et ne pas rétribuer ce qui ne s'inscrit pas raisonnablement dans le cadre de l'accomplissement de la tâche du défenseur ; d'autre part, il peut également refuser d'indemniser le conseil pour des opérations qu'il estime inutiles ou superflues. L'avocat d'office ne saurait être rétribué pour des activités qui ne sont pas nécessaires à la défense des intérêts de l'assisté ou qui consistent en un soutien moral (ATF 109 Ia 107 consid. 3b ; TF 5D\_4/2016 précité consid. 4.3.3 ; sur le tout : TF 5D\_118/2021 du 15 octobre 2021 consid. 5.1.3). L'avocat doit cependant bénéficier d'une marge d'appréciation suffisante pour déterminer l'importance du travail qu'il doit consacrer à l'affaire (ATF 118 Ia 133 consid. 2d ; ATF 109 Ia 107 consid. 3b).

#### **E. 6.5.2**

L'étude de Me Elodie Fuentes et de Me Sébatien Pedroli a produit le 11 octobre 2023 une liste des activités déployées en faveur de l'appelante 2, faisant état d'opérations effectuées à hauteur de 495 minutes (8h15) par la première citée, respectivement 45 minutes (0.75h) par le second cité. Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, il y a lieu d'admettre ce nombre d'heures. Il est toutefois précisé que les photocopies annoncées sont comprises dans les frais généraux et doivent être exclues des débours (CREC 29 mars 2021 ; CREC 24 avril 2019). Au tarif horaire de 180 fr., les honoraires de Me Elodie Fuentes s'élèvent à 1'485 fr. (180 fr. x 8h15), montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % (art. 3bis RAJ), qui incluent les photocopies, par 29 fr. 70, et la TVA sur le tout, par 116 fr. 60, soit un montant total de 1'631 fr. 30. Les honoraires de Me Sébatien Pedroli s'élèvent pour leur part à 135 fr. (180 fr. x 0.75h), montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % (art. 3bis RAJ), qui incluent les photocopies, par 2 fr. 70, et la TVA sur le tout, par 10 fr. 60, soit un montant total de 148 fr. 30.

#### **E. 6.6**

La bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera la part des frais judiciaires mise à sa charge et les indemnités allouées à ses conseils d'office, provisoirement supportées par l'Etat, dès qu'elle sera en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ce remboursement (art. 39a CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).