

VD_GERICHTE JL20.006122 vom 25. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JL20.006122

FR: VD_GERICHTE JL20.006122 du 25 novembre 2020

IT: VD_GERICHTE JL20.006122 del 25 novembre 2020

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL JL20.006122-200871 501 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 25 novembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mme Merkli et M. Perrot, juges
Greffier : M. Grob ***** Art. 257d CO ; 257 CPC Statuant sur l'appel interjeté par
O._____, à [...], intimé, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 27 mai 2020 par le
Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec U._____, à
[...], requérante, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1101

- 2 - En fait : A. Par ordonnance du 27 mai 2020, adressée aux parties pour notification le 3 juin 2020, le Juge de paix du district de Lausanne (ci- après : le juge de paix) a ordonné à O._____ et [...], partie locataire, de quitter et rendre libres, pour le mercredi 24 juin 2020 à midi, les locaux occupés dans l'immeuble sis [...] (I), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier de paix était chargé, sous la responsabilité du juge de paix, de procéder à l'exécution forcée de l'ordonnance sur requête de U._____, partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (II), a ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de l'ordonnance, s'ils en étaient requis par l'huissier de paix (III), a arrêté à 360 fr. les frais judiciaires, qui étaient compensés avec l'avance de frais de la partie bailleresse (IV), a mis les frais à la charge de la partie locataire (V), a dit qu'en conséquence, la partie locataire rembourserait à la partie bailleresse son avance de frais à concurrence de 360 fr. et lui verserait la somme de 600 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII). En droit, le premier juge était saisi par la partie bailleresse d'une requête en cas clair tendant à l'expulsion de la partie locataire. Il a considéré que, pour réclamer le paiement de l'750 fr. représentant les loyers dus pour la période s'étendant du 1er août 2019 au 31 octobre 2019, la partie bailleresse avait fait notifier le 10 octobre 2019 à la partie locataire une lettre recommandée renfermant la signification qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié, que l'arriéré de loyer n'avait pas été acquitté dans le délai imparti, que la partie locataire avait certes contesté en temps utile la résiliation auprès de l'autorité de conciliation, mais qu'il n'y avait aucun motif d'annulabilité du congé et qu'une prolongation de bail n'était par ailleurs pas possible en cas de demeure du locataire, de sorte que le congé était valable et que l'on était en présence d'un cas clair au sens de l'art. 257 CPC.

- 3 - B. Par acte du 18 juin 2020, O._____ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la requête d'expulsion du 7 février 2020 soit rejetée, subsidiairement à sa réforme « dans le sens des considérants ». Il a produit un lot de quatre pièces et a par ailleurs requis l'assistance judiciaire. Le 20 juillet 2020, le Juge délégué de la Cour de céans (ci- après : le juge délégué) a informé O._____ qu'il était en l'état dispensé de l'avance de frais, la

décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée. Dans sa réponse du 8 octobre 2020, U. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Elle a produit un lot de deux pièces réunies sous bordereau. Par avis du 20 novembre 2020, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte. Le dispositif du présent arrêt a été communiqué aux parties le 25 novembre 2020. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier : 1. Par contrat de bail à loyer du 24 avril 2018, U. _____, bailleresse, représentée par [...] SA, gérance en charge de l'immeuble (ci-après : la gérance), a remis à bail à O. _____ et [...], locataires, conjointement et solidairement entre eux, avec effet au 1er mai 2018, un appartement de 1 pièce au 4e étage de l'immeuble sis [...], pour un loyer

- 4 - mensuel net de 550 fr., auquel s'ajoute un acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 20 fr., payable d'avance. L'art. 9 des clauses complémentaires du bail prévoit que les seuls moyens de paiement acceptés pour les « règlements mensuels » sont le « prélèvement automatique (LSV banque, DD Postfinance) » et la « facturation électronique (Paynet, e-facture) ». 2. Par courriers recommandés du 10 octobre 2019, la gérance a signifié ce qui suit à O. _____ et [...] : « Nous faisons suite à la contestation par vos soins de la résiliation formulée par nos services en date du 27 août 2019. Par la présente et à toutes fins utiles, nous ratifions cette dernière par la signature d'un deuxième membre de la direction de [...] SA. En effet, nous vous rappelons que la résiliation est une manifestation de volonté formatrice inconditionnelle et irrévocable. La notification qui vous a été adressée respecte la forme et son contenu est clair. En ce sens, nous estimons qu'aucun doute ne subsiste sur cet acte et que tout potentiel vice portant sur la signature collective à deux est réparé par la ratification de M. [...]. A titre subsidiaire et si cette demande devait être retenue, nous vous octroyons un nouveau délai de 30 jours (trente jours) afin de régulariser la situation, selon décompte ci-dessous : Loyer chambre août 2019 : Fr. 550.00 Loyer chambre septembre 2019 : Fr. 550.00 Loyer chambre octobre 2019 : Fr. 550.00 Acompte chauffage juin 2019 : Fr. 20.00 Acompte chauffage juillet 2019 : Fr. 20.00 Acompte chauffage août 2019 : Fr. 20.00 Acompte chauffage septembre 2019 : Fr. 20.00 Acompte chauffage octobre 2019 : Fr. 20.00 Montant à payer Fr. 1'750.00 A défaut de paiement dans le délai imparti, nous vous signifions que nous résilierons à nouveau votre bail, en application de l'article 257 d CO S'agissant d'un cas récurrent, nous nous réservons expressément la faculté de procéder au recouvrement des montants dus par voie de poursuite si l'intégralité de la somme précitée ne nous est pas parvenue dans le délai imparti.

- 5 - Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que même en cas de résiliation, vous restez responsable du paiement du loyer/indemnité d'occupation jusqu'à la prochaine échéance de votre bail, sauf en cas de relocation. » Le pli recommandé contenant le courrier précité n'a pas été retiré par O. _____ à l'échéance du délai de garde postale le 18 octobre 2019. 3. Par formules officielles du 20 novembre 2019, U. _____ a résilié le bail de O. _____ et [...] avec effet au 31 décembre 2019, en application de l'art. 257d al. 2 CO. 4. En temps utile, O. _____ et [...] ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer d'une requête en annulation de ce congé. 5. Un extrait de compte établi le 20 janvier 2020 par la gérance, relatif au bail de O. _____ et [...], fait en particulier état de ce qui suit : « Date Libellé Débit Crédit Solde [...] 01.06.2019facturation loyer 06 2019 570.00 570.00 03.06.2019encaissement DD 06 2019 570.00 0.00

03.06.2019Refus DD 570.00- 570.00 17.06.2019frais de rappels 20.00 590.00
25.06.2019frais de rappels 20.00 610.00 01.07.2019encaissement DD 07 2019 570.00 40.00
01.07.2019facturation loyer 07 2019 570.00 610.00 01.07.2019Refus DD 570.00- 1'180.00
01.08.2019facturation loyer 08 2019 570.00 1'750.00 02.08.2019encaissement DD 08 2019
570.00 1'180.00 05.08.2019Refus DD 570.00- 1'750.00 01.09.2019facturation loyer 09
2019 570.00 2'320.00 02.09.2019encaissement DD 09 2019 570.00 1'750.00
02.09.2019Refus DD 570.00- 2'320.00 16.09.2019extourne facturation acomptes charges
240.00- 2'080.00 16.09.2019facturation coût saison 2018259.60 2'339.60
27.09.2019redevance libre 1'140.001'199. 60 01.10.2019encaissement DD 10 2019 570.00
629.60 01.10.2019facturation loyer 10 2019 570.00 1'199.60 01.10.2019Refus DD 570.00-
1'769.60

- 6 - 01.11.2019encaissement DD 11 2019 570.00 1'199.60 01.11.2019facturation loyer 11
2019 570.00 1'769.60 01.11.2019Refus DD 570.00- 2'339.60 13.11.2019virement interne
40.00- 2'379.60 13.11.2019virement interne 40.00 2'339.60 01.12.2019facturation loyer 12
2019 570.00 2'909.60 02.12.2019encaissement DD 12 2019 570.00 2'339.60
02.12.2019Refus DD 570.00- 2'909.60 01.01.2020facturation loyer 01 2020 570.00
3'479.60 01.01.2020encaissement DD 01 2020 570.00 2'909.60 02.01.2020Refus DD
570.00- 3'479.60 Soldes 7'589.60 4'110.00 Solde en notre faveur 3'479.60 » 6. a) Le 7
février 2020, U. _____ a saisi le juge de paix d'une requête en cas clair tendant en
substance à l'expulsion de O. _____ et [...]. b) Par courrier non daté reçu par le juge de
paix le 14 mai 2020, O. _____ a expliqué avoir déjà payé la somme de 2'740 fr. et qu'il
avait écrit à la gérance au mois d'avril pour lui signaler qu'il avait l'intention de payer « le
reste » à la fin du mois de mai, à savoir 1'140 fr. plus 330 fr. « de frais ». Il a produit des
récépissés de paiement en faveur de la gérance de montants de 1'140 fr. le 26 septembre
2019, de 800 fr. le 16 avril 2020 et de 800 fr. le 27 avril 2020. c) L'audience d'expulsion
s'est tenue le 27 mai 2020, par défaut de O. _____. En droit : 1. 1.1 L'appel est
recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens
de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des
- 7 - conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).
Lorsque le litige porte uniquement sur la question de savoir si les conditions d'une
expulsion selon la procédure en cas clair sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au
retard causé par le recours à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la
durée à six mois. Si – comme en l'espèce – la validité du congé est également contestée à
titre préjudiciel, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant
laquelle le contrat subsiste si le congé n'est pas valable, soit, eu égard à la période de
protection visée à l'art. 271a al. 1 let. e CO, en principe pendant trois ans lorsqu'il s'agit
d'un bail d'habitation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2, JdT 2019 II 235). Lorsque la
décision entreprise a été rendue en procédure sommaire, comme c'est le cas dans la
procédure en cas clair (art. 248 let. b CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 al. 1
CPC). 1.2 En l'occurrence, la valeur litigieuse, correspondant au loyer mensuel brut de 570
fr. dû sur une période de trois ans, est supérieure à 10'000 francs. Partant, formé en temps
utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.
2 let. a CPC), l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou
pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, la nature particulière de la
procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits
sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces

nouvelles est ainsi en principe exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, publié in SJ 2013 I 129 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure

- 8 - civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 9b ad art. 317 CPC ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.11.1 ad art. 317 CPC). On peut se demander si la jurisprudence qui prohibe la production de pièces nouvelles citée ci-dessus vaut également lorsque les nova sont produites par le locataire qui entend contester l'existence d'un cas clair. La ratio de cette jurisprudence est en effet qu'il est loisible à la partie, si elle s'y croit fondée, d'introduire une nouvelle requête devant le même juge de paix sur la base des nova (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, publié in SJ 2013 I 129), ce qui ne vaut évidemment pas pour le locataire expulsé en cas clair (CACI 8 janvier 2020/8 ; CACI 3 mai 2019/244 ; CACI 22 avril 2015/187 ; Colombini, op. cit., n. 1.11.2 ad art. 317 CPC). 3. 3.1 L'appelant soutient que l'avis comminatoire du 10 octobre 2019 ne serait pas clair, qu'il aurait disposé d'un délai au 17 novembre 2019 pour s'acquitter du montant réclamé de 1'750 fr., puisque le pli recommandé contenant l'avis comminatoire n'aurait pas été retiré dans le délai de garde postale échéant le 18 octobre 2019, et, se fondant sur l'extrait de compte établi par la gérance et produit en première instance (P. 13), qu'il se serait acquitté d'un montant total de 2'280 fr. avant l'échéance du délai comminatoire de trente jours, à savoir 1'140 fr. le 27 septembre 2019, 570 fr. le 1er octobre 2019 et 570 fr. le 1er novembre 2019, de sorte qu'il aurait réglé l'entier de l'arriéré réclamé dans ledit délai. Il prétend que la gérance aurait choisi d'attribuer les montants versés par ses soins à des mois de loyer qui n'avaient pas encore été facturés, de sorte que la gérance lui aurait réclamé le paiement du loyer d'octobre 2019, alors même qu'il ressortirait de son propre extrait de compte que ce loyer avait été encaissé. Il aurait en outre été confronté à des problèmes pratiques résultant du système de débit direct imposé par la gérance et celle-ci lui aurait accordé oralement des délais de paiement ; il aurait également informé la gérance qu'il vivait désormais séparé de son

- 9 - épouse, ce dont elle n'aurait pas tenu compte à l'occasion de l'envoi de l'avis comminatoire et du congé, ce qui rendrait ce dernier nul. De son côté, l'intimée fait valoir que le versement de 1'140 fr. le 27 septembre 2019 aurait été effectué avant la mise en demeure et que les versements subséquents ne seraient en réalité pas intervenus puisque les prélèvements automatiques n'aurait pas pu être exécutés, ce qui serait mentionné dans l'extrait de compte produit sous pièce 13 avec les termes « Refus DD ». 3.2 En vertu de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement, qui sera au minimum de trente jours pour les baux d'habitations, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le bail, en observant pour les baux d'habitations un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postale de sept jours (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3 ; ATF 119 II 147 consid. 2, JdT 1994 I 205 ; Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 875 et les références citées ; Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme, commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 21 ad art. 257d CO et les

références citées). L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable. Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable. Si les mois de loyers impayés ne sont pas

- 10 - mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire. En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1 et les références citées). L'avis comminatoire dans lequel le bailleur réclame une somme supérieure aux loyers et frais accessoires réellement impayés est efficace pour les montants effectivement dus et inefficace seulement pour le surplus. Dans cette hypothèse, le congé consécutif au non-paiement en temps utile des loyers et frais accessoires effectivement dus n'est pas nul, ni inefficace ; il est tout au plus annulable en vertu de l'art. 271 CO, si le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 121 II 31 consid. 4b ; TF 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 ; TF 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4). Le locataire qui entend faire annuler un tel congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours dès réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO). 3.3 En l'espèce, conformément aux principes rappelés ci-dessus (cf. supra consid. 2), on ne pourra pas tenir compte de la problématique de l'épouse de l'appelant, soulevée uniquement au stade de l'appel et ressortant de la pièce 3 produite en deuxième instance par l'intéressé, qui est irrecevable. En effet, quand bien même on admettrait la production de nova par le locataire expulsé en cas clair, ce titre, à savoir le procès-verbal d'une audience de mesures protectrices de l'union conjugale du 21 juin 2019 dans la cause divisant l'appelant d'avec [...], ne remplit pas les conditions de l'art. 317 CPC car il aurait pu être produit en première instance en faisant preuve de la diligence requise. Quant aux allégués nouveaux, au demeurant non étayés, de l'appelant concernant d'éventuels

- 11 - délais de paiement qui auraient été accordés oralement par la gérance, ils sont également irrecevables. On précisera encore que la pièce 101 produite par l'intimée, à savoir un courrier de l'ancien conseil de l'appelant du 17 septembre 2019 concernant la problématique de la résiliation du 27 août 2019 évoquée dans l'avis comminatoire du 10 octobre 2019, est irrecevable, ce d'autant que ce titre aurait pu être produit devant l'autorité précédente. S'agissant enfin de la pièce 102, soit un acte de défaut de biens concernant l'appelant délivré à l'intimée le 5 août 2020, elle est également irrecevable puisque le juge d'appel doit en principe évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge. Cela étant, sa prise en compte en appel ne serait pas de nature à influencer sur le sort de la cause. En ce qui concerne l'argument de l'appelant selon lequel l'avis comminatoire du 10 octobre 2019 ne serait pas clair, l'intéressé ne saurait être suivi. En effet, ce document désigne clairement les loyers nets et acomptes de charges en souffrance dont l'intimée réclamait le paiement dans un délai de trente jours, ainsi que le montant de

ceux-ci, et précisait qu'à défaut de paiement du montant réclamé dans le délai imparti, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. La problématique de la résiliation du 27 août 2019, qui ne figure pas au dossier mais est évoquée dans le courrier du 10 octobre 2019, n'y change rien, étant au surplus relevé qu'une résiliation a été notifiée une seconde fois, le 20 novembre 2019, après l'échéance du délai comminatoire imparti le 10 octobre 2019, dans les délais prévus par l'art. 257d al. 2 CO. Pour ce qui est d'éventuels paiements intervenus dans le délai comminatoire, on relèvera que l'avis du 10 octobre 2019 n'a pas été retiré par l'appelant dans le délai de garde postale et a été retourné à son expéditeur. Partant, le délai comminatoire de trente jours a commencé à courir à l'échéance du délai de garde, le 18 octobre 2019, pour échoir le 17 novembre 2019. Il convient ainsi de déterminer si l'appelant s'est acquitté du montant réclamé de 1'750 fr. au 17 novembre 2019, en se fondant sur les pièces du dossier, en particulier l'extrait de compte produit sous pièce 13. S'agissant du versement de 1'140 fr. invoqué par

- 12 - l'appelant, un tel montant a effectivement été crédité sur son compte avec la mention « redevance libre » le 27 septembre 2019, soit antérieurement à l'envoi de l'avis du 10 octobre 2019, portant le solde du compte à un montant de 1'199 fr. 60 en faveur du bailleur. Ce versement est par ailleurs également prouvé par le récépissé produit par l'appelant en première instance. Quant aux deux autres versements invoqués, de 570 fr. chacun, on constate que si deux montants de 570 fr. ont été crédités sur le compte les 1er octobre et 1er novembre 2019 avec la mention « encaissement DD 10 2019 », respectivement « encaissement DD 11 2019 », ceux-ci ont été indiqués à titre purement comptable et ces débits directs (« DD ») n'ont en réalité pas pu être effectués puisqu'ils ont ensuite, aux mêmes dates, été déduits de la colonne « crédit » du compte avec le signe moins (« 570.00- ») et la mention « Refus DD ». Aucun autre montant n'a été crédité sur le compte dans le délai échéant le 17 novembre 2019 et l'appelant n'établit pas le contraire. Il s'ensuit que contrairement à ce que soutient l'appelant, l'arriéré réclamé de 1'750 fr. n'a pas été intégralement acquitté dans le délai comminatoire. S'agissant enfin des arguments de l'appelant en lien avec le fait que son intérêt à demeurer dans les locaux serait supérieur à celui de l'intimée à les récupérer au vu du faible montant du loyer et qu'il aurait dans l'intervalle retrouvé un emploi et s'acquitterait désormais des loyers de manière régulière en remboursant même les frais de rappels, ils ne lui sont d'aucun secours pour tenter de démontrer que le cas ne serait pas clair au sens de l'art. 257 CPC. Compte tenu de ce qui a été exposé, l'appréciation du premier juge ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. 4. Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC).

- 13 - En l'occurrence, l'appelant remplit ces deux conditions cumulatives, de sorte que l'assistance judiciaire doit lui être accordée pour la procédure d'appel, Me Samuel Guignard étant désigné en qualité de conseil d'office. 5. 5.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée. Le délai pour libérer les locaux initialement imparti dans l'ordonnance étant désormais échu, la cause sera renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle fixe à l'appelant un nouveau délai pour ce faire. 5.2 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (art. 62 al. 3 in fine, 69 al. 1 et 70 al. 4 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, dès lors que l'intéressé est au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel, ces frais seront provisoirement

laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC). L'appelant devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 375 fr. (art. 13 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6] par analogie). 5.3 5.3.1 Le conseil d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps qu'il y a consacré ; le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. s'agissant d'un avocat (art. 2 al. 1 let. a RAJ [Règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

- 14 - 5.3.2 Le conseil d'office de l'appelant a indiqué dans sa liste des opérations du 24 novembre 2020 avoir consacré 6 heures et 42 minutes au dossier et a revendiqué des débours correspondant à un forfait de 2% de sa rémunération hors taxe. Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, ce décompte peut être admis. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité d'office de Me Guignard doit être fixée à l'206 fr., montant auquel s'ajoutent les débours par 24 fr. 15 et la TVA sur le tout par 94 fr. 75, soit à l'324 fr. 90 au total, arrondis à l'325 francs. 5.4 L'appelant, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité de son conseil d'office provisoirement laissés à la charge de l'Etat. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. La cause est renvoyée au Juge de paix du district de Lausanne pour qu'il fixe à O. _____ un nouveau délai pour libérer les locaux occupés dans l'immeuble sis [...]. IV. La requête d'assistance judiciaire de l'appelant O. _____ est admise, Me Samuel Guignard étant désigné en qualité de conseil d'office pour la procédure d'appel.

- 15 - V. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 100 fr. (cent francs), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour O. _____. VI. L'appelant O. _____ versera à l'intimée U. _____ la somme de 375 fr. (trois cent septante-cinq francs) à titre de dépens de deuxième instance. VII. L'indemnité de Me Samuel Guignard, conseil d'office de l'appelant O. _____, est arrêtée à l'325 fr. (mille trois cent vingt-cinq francs), TVA et débours compris. VIII. Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office, mis à la charge de l'Etat. IX. L'arrêt est exécutoire. La présidente : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 25 novembre 2020, est notifié en expédition complète à : - Me Samuel Guignard (pour O. _____), - M. Eric Neuschwander (pour U. _____),

- 16 - et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Juge de paix du district de Lausanne. 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), le 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). Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.