

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 avril 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Merkli et M. Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

* * * * *

Art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**_____, à [...], requérante, contre la décision rendue le 25 septembre 2019 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully dans la cause divisant l'appelante d'avec **S.**_____, à [...], intimé, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 25 septembre 2019, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully (ci-après : la Commission de conciliation) a statué en ce sens que la requête déposée par L._____ le 18 avril 2019 était irrecevable (I), que les loyers consignés sous compte n° [...] étaient immédiatement déconsignés en faveur du bailleur (II), que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (III), et que la décision était rendue sans frais ni dépens (IV).

La Commission de conciliation s'est fondée sur les art. 59, 60 et 236 CPC pour rendre la décision querellée.

B. Par acte du 28 octobre 2019, L._____ a interjeté un appel contre la décision précitée en concluant, avec suite de frais, à son annulation.

Par ordonnance du 7 novembre 2019, le bénéfice de l'assistance judiciaire a été octroyé à L._____, avec effet au 28 octobre 2019, dans la procédure l'opposant à S._____, Me Laura Emonet ayant été désignée en qualité de conseil d'office.

Dans le délai imparti à cet effet, S._____ a déposé, le 9 décembre 2019, des déterminations par lesquelles il a conclu, avec suite de frais, au rejet de la requête d'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision querellée, complétée par les pièces du dossier :

1. Le 31 mai 2004, L._____ et [...], en qualité de colocataires, et S._____, en qualité de bailleur, ont signé un contrat de bail portant

sur une maison d'habitation, sise à [...], [...], parcelle n° [...], pour un loyer mensuel de 1'000 francs.

2. Par ordonnance de mesures protectrices de l'union conjugale du 6 juin 2017, la jouissance du domicile sis à [...], [...], a été attribuée à L._____, à charge pour elle d'en payer le loyer et les charges.

3. Selon procès-verbal du 6 septembre 2018, la Commission de salubrité a rendu visite à L._____, dans une « très vieille bâtisse » sise sur la parcelle n° [...], propriété de S._____, domicilié à [...].

Il ressort de ce procès-verbal que le propriétaire « **n'a jamais** effectué aucuns travaux de rénovation quelconque » et qu'il doit impérativement entreprendre plusieurs travaux, tels que : ajustement, réfection des fenêtres (pour éviter la perte de chaleur en hiver), réfection des portes-fenêtres, boiler, travaux de peinture et sols dans les pièces.

Sous la rubrique « Constat de la situation et de la salubrité de l'appartement », il est mentionné ce qui suit :

« Lorsqu'aucuns travaux d'entretien ne sont réalisés durant plusieurs décennies sur une maison, son aspect est forcément catastrophique. Les murs sont sales, jaunis par le temps, la fumée des précédents locataires, etc...., les sols sont abîmés, les fenêtres bougent et ne sont plus ajustées, les lavabos, WC, baignoires, évier, cuisinière, frigo, etc...., ne fonctionnent plus correctement. L'investissement financier est nécessaire, il ne doit pas être insurmontable car aujourd'hui, certains matériaux sont bon marché ainsi que les appareils ménagers courants. »

La Commission de salubrité a retenu que les membres de la Municipalité avaient entendu la locataire et allaient intervenir auprès du propriétaire pour qu'il entreprenne les travaux lui incombant.

4. Le 17 octobre 2018, la Municipalité de la Commune de [...] a transmis le procès-verbal susmentionné au propriétaire S._____, en indiquant que la Commission de salubrité avait effectué la visite à la demande du Centre Social Régional Broye-Vully.

5. Par jugement rendu sur requête commune le 6 novembre 2018, le divorce de L._____ et [...] a été prononcé. Ce jugement ne revient pas sur l'attribution du domicile conjugal à L._____.

6. Par envois recommandés des 13 décembre 2018 et 3 janvier 2019, L._____ a avisé S._____ des défauts affectant son logement et a menacé de consigner le loyer. Elle s'est référée aux travaux mentionnés dans son courrier, a rappelé qu'ils devaient être entrepris impérativement afin de rendre la maison salubre et regrettait qu'aucune démarche de réfection n'ait été entreprise depuis. Elle a imparti au propriétaire un délai au 31 janvier 2019 pour réaliser lesdits travaux, à défaut de quoi elle consignerait les loyers à échoir et demanderait une réduction de loyer selon l'art. 259a al. 1 let. b CO.

7. Le 25 mars 2019, L._____ a consigné auprès de la Banque cantonale vaudoise le loyer d'un montant de 1'000 fr., versé pour la location de la maison d'habitation de 5,5 pièces, sise à [...], à [...], le bailleur indiqué étant S._____ et l'échéance du premier loyer consigné étant le 31 mars 2019.

8. Le 18 avril 2019, L._____ a saisi la Commission de conciliation d'une requête expliquant les faits exposés ci-dessus et tendant à ce que la commission se prononce en ce sens que le bailleur doit remédier aux défauts suivants dans les plus brefs délais : réparation, voire changement du boiler, réparation de la pompe d'eau et du puit, réparation de l'eau chaude, réparation de la chasse d'eau, réparation de l'électricité, réfection des portes-fenêtres, travaux de peinture, et réfection du sol dans les pièces (ch. 1), qu'une réduction de loyer de 20 % soit accordée dès le 17 octobre 2018 et jusqu'à élimination complète des défauts (ch. 2), et que les loyers ne soient déconsignés qu'après l'élimination complète des défauts, jusqu'à concurrence de la réduction de loyer accordée (ch. 3).

9. Le 12 juin 2019, S._____ a déposé un procédé écrit devant la Commission de conciliation. Il ne ressort pas du dossier que cet acte de procédure ait été adressé en copie à L._____.

10. Le 25 septembre 2019, L._____, accompagnée d'une personne de confiance et assistée d'un représentant de l'Asloca, et S._____, assisté de son conseil, se sont présentés devant la Commission de conciliation pour traiter de la requête susmentionnée.

Lors de cette audience, L._____ a complété ses conclusions en ce sens qu'une partie du toit (sous le tilleul) devait être réparée, des tuiles étant cassées (ch. 1) et qu'au cas où le propriétaire ne voulait pas entreprendre de travaux, qu'elle soit autorisée en tant que locataire à mandater des entreprises pour effectuer les réparations aux frais du propriétaire, somme à déduire des loyers à venir (ch. 4).

S._____ a pris des conclusions tendant, à titre principal et préliminaire, à ce que la requête déposée le 18 avril 2019 auprès de ladite Commission de conciliation soit irrecevable (I), et à titre subsidiaire, à ce que les conclusions de cette requête soient intégralement rejetées (II) et les loyers immédiatement déconsignés (III).

Les parties ont été entendues et la conciliation, tentée, n'a pas abouti.

En droit :

1. La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'acte d'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la

décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Il en est de même pour la réponse (art. 312 al. 2 CPC).

En l'occurrence, il s'agit d'une décision d'irrecevabilité rendue en matière de bail, soit une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC. Les conclusions de la requête déposée devant l'autorité de conciliation tendent à la réfection des défauts de la chose louée, à une réduction de 20 % du loyer mensuel de 1'000 fr. dès le 17 octobre 2018 et durant la période de réfection, ainsi qu'à la consignation de ce loyer, alors que les conclusions de la réponse tendent à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet et à la déconsignation du loyer. Dès lors que l'intimé s'oppose à l'entretien du bien loué et à la réalisation des travaux de réfection dont la durée est inconnue, ainsi qu'à la consignation du loyer, la valeur litigieuse équivaut, au dernier état des conclusions, au loyer annuel de 12'000 fr., multiplié par vingt (art. 92 al. 2 et 94 al. 1 CPC).

Par conséquent, l'appel, écrit et motivé, déposé en temps utile par une personne qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. citées) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

2.2 Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant l'autorité de 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 ; Tappy, op. cit., p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit.).

2.3 En l'espèce, les pièces n^{os} 1, 4, 5, 7 et 8 produites à l'appui de l'appel ressortent déjà du dossier de première instance. S'agissant de la pièce n° 3, soit un extrait du registre foncier concernant le bien-fonds n° [...] de la Commune de [...], elle confirme que l'intimé en est le propriétaire et implicitement le bailleur, ce que celui-ci ne conteste du reste pas. Quant à la pièce n° 6, elle porte sur les loyers mensuels consignés du 25 mars au 26 juin 2019. Non seulement cette pièce actualise les documents officiels de consignation produits en première instance, mais elle confirme encore le fait que l'appelante paie régulièrement le loyer consigné, ce qui n'est du reste pas non plus contesté par l'intimé. Enfin, s'agissant de la pièce n° 2, soit l'ordonnance de mesures protectrices de l'union conjugale du 6 juin 2017 et le jugement de divorce de l'appelante du 6 novembre 2018, sa production en appel se justifie compte tenu de l'irrecevabilité retenue par la Commission de conciliation, de sorte que l'appelante n'a pas enfreint son devoir de diligence. Par conséquent, les pièces produites à l'appui de l'appel sont recevables.

3.

3.1 L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue au motif que la motivation de la décision d'irrecevabilité serait inexistante. La Commission de conciliation se serait limitée à motiver sa décision par le renvoi aux articles 59 et 60 CPC, en se référant à la requête du 18 avril 2019, aux pièces produites et à l'audition des parties, ainsi qu'aux moyens indiqués de part et d'autre. Ces éléments permettraient

uniquement de supputer que la Commission de conciliation s'était fondée sur les arguments développés par le bailleur dans son procédé écrit du 12 juin 2019 pour considérer que l'appelante n'aurait pas pu agir seule dans le cadre de la procédure en élimination des défauts et en réduction du loyer.

3.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (TF 9C_808/2017 du 12 mars 2018 consid. 4.1 ; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé dans sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (TF 6B_802/2017 du 24 janvier 2018 consid. 1.1 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATF 133 I 270 consid. 3.1, JdT 2011 IV 3). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; ATF 133 I 270 consid. 3.1).

Lorsque le vice n'est pas particulièrement grave, la violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen quant aux faits et au droit sur les questions restant litigieuses et de recevoir de cette autorité une décision motivée (Colombini, Code de procédure civile Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 15.3.1 ad art. 53 CPC, citant notamment : TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.1.2). Toutefois, une telle

réparation de la violation de ce droit doit rester l'exception et n'est admissible que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas particulièrement grave. Si par contre l'atteinte est importante, il n'est en règle générale pas possible de remédier à la violation (Colombini, op. cit., n. 15.3.2 ad art. 53 CPC, citant : ATF 137 I 195 consid. 2.3). Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité, qui aboutirait à un allongement inutile de la procédure et entraînerait des retards inutiles incompatibles avec l'intérêt des parties à un prononcé rapide (Colombini, ibidem, citant notamment : TF 5D_8/2016 du 3 juin 2016 consid. 2.3).

3.3 En l'espèce, la motivation de la Commission de conciliation est manifestement insuffisante et viole le droit d'être entendu de l'appelante. Toutefois, au vu du pouvoir d'examen de la Cour de céans, ce grief n'entraîne pas - à lui seul - l'annulation de la décision attaquée.

4.

4.1 Comme le fait valoir l'appelante, la question se pose de savoir si l'autorité de conciliation pouvait examiner d'office les conditions de recevabilité d'une action au sens de l'art. 59 CPC ou si cet examen appartenait au seul juge du fond. L'appelante soutient en outre que même si la question de la consorité nécessaire devait se poser, l'intimé commettrait un abus de droit en soulevant ce moyen, dès lors qu'il était parfaitement au courant de sa séparation d'avec son ex-époux.

4.2

4.2.1 La procédure de conciliation étant avant tout conçue comme un préalable au débat judiciaire, destinée à permettre de trouver un accord entre les parties de manière informelle, l'examen de questions procédurales ne doit pas remettre en cause sa fonction propre. Ainsi, les conditions de recevabilité relatives à l'action (autorité de la chose jugée, absence d'intérêt, défaut de qualité pour agir ou pour défendre, déchéance, etc.), de même que la question de l'immunité ou de la

litispendance, ne peuvent être tranchées que par le juge, à l'exclusion de l'autorité de conciliation, qui devra tenter la conciliation. Les délais de déchéance en matière de demandes formatrices, telle la demande en annulation de congé au sens de l'art. 273 al. 1 CO relèvent de l'action et non de l'instance (Colombini, op. cit., n. 1.2.1 ad art. 202 CPC citant : JdT 2011 III 185).

Aux termes de l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne les quatre objets suivants : la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés, et la prolongation du bail à loyer ou à ferme.

Si l'autorité de conciliation est amenée à formuler des propositions de jugement (art. 210 CPC), voire à statuer au fond sur la requête du demandeur lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr. (art. 212 CPC), il va de soi qu'elle doit s'assurer du respect des conditions de recevabilité avant de rendre une décision sur le fond (Colombini, op. cit., n. 1.1 ad art. 202 CPC, citant : JdT 2011 III 185). L'art. 212 al. 1 CPC confère à l'autorité de conciliation la faculté (Kann-Vorschrift) et non l'obligation de statuer au fond dans les litiges dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr. (ATF 142 III 638 consid. 3.3 ; CREC 28 janvier 2016/31).

4.2.2 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble. Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et réf. cit. : ATF 138 III 737 consid. 2; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme

demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée ; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 précité et réf. cit.).

L'art. 273a CO ne s'applique pas par analogie aux conjoints titulaires d'un bail commun portant sur le logement de famille. En cas de désaccord entre eux sur l'annulation de la résiliation du bail portant sur un tel logement, un colocataire a qualité pour agir seul pour autant qu'il assigne aux côtés du bailleur l'autre conjoint qui ne veut pas contester le congé (ATF 145 III 281, changement de jurisprudence, consid. 3.4, 3.4.1 et 3.4.2).

4.3

4.3.1 En l'espèce, la requête de l'appelante auprès de la Commission de conciliation portait non seulement sur la consignation, mais aussi sur une réduction de loyer de 20% dès le 17 octobre 2018 et jusqu'à l'élimination complète des défauts. Or cette question échappe à la compétence de la Commission de conciliation selon l'art. 210 al. 1 let. b CPC. Par ailleurs, l'appelante n'a pas sollicité de la Commission de conciliation qu'elle statue au fond (art. 212 CPC). Enfin, la valeur litigieuse n'a pas été déterminée par la Commission de conciliation, mais il est manifeste qu'elle dépassait les 2'000 francs.

4.3.2 Par ailleurs, il ressort du dossier que la Commission de conciliation a déclaré la requête irrecevable au motif que la requérante avait enfreint les règles de la consorité nécessaire, en n'attractant pas son ex-époux en justice. Or, cette question relève du droit matériel et conduit de toute manière au rejet de l'action et non pas à son irrecevabilité (ATF 140 III 598 consid. 3.2, RSPC 2015 p. 128 et notes : Schweizer p. 131 et Bohnet/Jeannin, pp. 132 s. ; cf. TF 4A_135/2018 du 27 avril 2018 consid. 3.1 et ZPO-CPC Online du 17 avril 2020 ; Jeandin/Peyrot, Précis de procédure civile, 2015, n° 196). En outre, la jouissance du domicile conjugal avait été attribuée à l'épouse durant la procédure de divorce, même si le jugement de divorce ne le précise pas. De plus, les

correspondances adressées au propriétaire à la suite de la visite de la Commission de salubrité, ainsi que la consignation du loyer, émanaient de l'appelante exclusivement, ne laissant aucun doute à cet égard.

5. Au vu de ce qui précède, la décision de la Commission de conciliation doit être annulée et le dossier de la cause retourné à cette autorité, afin qu'elle donne à la requête du 18 avril 2019 de l'appelante la suite qui s'impose (cf. *supra* consid. 4.2.1 et 4.3.1), à savoir qu'elle constate, le cas échéant, l'échec de la conciliation et qu'elle délivre une autorisation de procéder.

S'agissant des frais (art. 95 CPC) de deuxième instance, ils seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ainsi, l'intimé supportera les frais judiciaires, arrêtés à 720 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), et versera à l'appelante la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (art. 7 TDC).

6. 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]).

Aux termes de l'art. 119 al.1 CPC, la requête d'assistance judiciaire peut être présentée avant ou pendant la litispendance. L'assistance judiciaire est en principe accordée dès le moment de la requête et pour l'avenir, sous réserve des démarches entreprises simultanément ou peu avant (ATF 122 I 203 ss, JdT 1997 I 604 consid. 2). Sont couvertes les opérations du conseil en relation avec une écriture déposée simultanément avec la requête, ainsi que les opérations préalables nécessaires à ce but et celles nécessaires pour l'établissement

de la requête d'assistance judiciaire elle-même (TF 5A_181/2012 du 27 juin 2012 consid. 2.3.3).

Dans sa liste d'opérations, l'avocate Laura Emonet a indiqué avoir consacré à la cause 8 heures et 12 minutes du 18 octobre 2019 au 16 janvier 2020. Toutefois, il y a lieu de réduire de 1 heure et 33 minutes le temps indiqué. En effet, l'établissement de bordereaux le 28 octobre 2019 relève d'un travail de pur secrétariat et n'a pas à être supporté par l'assistance judiciaire (Colombini, op. cit., n. 3.12.6 ad art. 122 CPC, citant : CREC 4 février 2016/40). Le temps mentionné le 28 octobre 2019 pour les lettres d'envoi à la Cour de céans et à la Chambre des recours civile, ainsi qu'au conseil de l'intimé et à l'appelante, n'a pas à être comptabilisé, dès lors que, destinées à accompagner les actes d'appel et de recours envoyés le même jour, elles ont un contenu standardisé relevant d'un travail de secrétariat (cf. Colombini, op. cit., n. 3.12.2 ad art. 122 CPC, citant : CREC 2 août 2016/297 ; CCUR 11 août 2017/154). Il en est de même s'agissant de la lettre envoyée à l'appelante le 11 décembre 2019. En outre, le temps consacré le 16 janvier 2020 à l'examen de la lettre de la Cour de céans - la prétendue lettre adressée à ladite cour ne se trouve pas au dossier - ne doit pas être retenu, dès lors que la prise de connaissance d'un tel courrier n'implique qu'une lecture cursive et brève (Colombini, op. cit., n. 3.12.3 ad art. 122 CPC, citant : JdT 2017 III 59 ; CREC 3 août 2016/301). Enfin, il n'y a pas lieu de retenir le temps indiqué pour la réception des pièces de la part de l'appelante le 31 octobre 2019, dès lors que leur examen est inclus dans la rédaction de la requête d'assistance judiciaire déposée le même jour. Par conséquent, il se justifie de retenir un total de 6 heures et 40 minutes et de fixer l'indemnité d'office en tenant compte du tarif horaire de 180 fr. prévu pour les avocats brevetés (art. 2 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.3]). Ainsi, l'indemnité d'office doit être arrêtée à 1'200 fr., à laquelle s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % de l'indemnité d'office par 24 fr., ainsi que la TVA sur le tout par 94 fr. 25 (= 7,7 % de 1'224 fr.), soit un total de 1'318 fr. 25.

La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité versée à son conseil d'office, provisoirement laissée à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est admis.
- II. La décision est annulée, le dossier de la cause étant renvoyé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully, afin qu'elle procède dans le sens des considérants.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 720 fr. (sept cent vingt francs), sont mis à la charge de l'intimé S._____.
- IV. L'intimé S._____ versera à l'appelante L._____ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'indemnité de Me Laura Emonet, conseil d'office de l'appelante L._____, est arrêtée à 1'318 fr. 25 (mille trois cent dix-huit francs et vingt-cinq centimes), débours et TVA compris.
- VI. La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité versée à son conseil d'office, provisoirement laissée à la charge de l'Etat.

VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Laura Emonet, av. (pour L. _____),
- Me Franck Ammann, av. (pour S. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Broye-Vully.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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).

La greffière :