

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 juin 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Giroud Walther Giroud Walther, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 202, 204 al. 1, 206 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____, à [...], requérant, contre la décision rendue le 31 août 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Riviera - Pays d'Enhaut dans la cause divisant l'appelant d'avec **O.**_____, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 31 août 2023, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Riviera – Pays d’Enhaut (ci-après : la commission ou les premiers juges) a dit que la procédure était devenue sans objet (I) et l’a rayée du rôle (II).

En substance, la commission a constaté que seuls Z._____ et O._____ s’étaient présentés à l’audience de conciliation du 29 juin 2023, X._____ faisant défaut. Après discussion, les parties présentes avaient demandé la suspension de la cause, un délai au 15 août 2023 leur étant imparti pour faire connaître l’avancement des tentatives de pourparlers. La commission a relevé être sans nouvelles à l’échéance du délai.

B. a) Par acte du 2 octobre 2023, Z._____ (ci-après : l’appelant) a interjeté appel de la décision qui précède en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu’une autorisation de procéder lui soit délivrée, mentionnant O._____ (ci-après : l’intimée) comme intimée, subsidiairement O._____ et X._____. A titre subsidiaire, il a conclu, avec suite de frais et dépens, à l’annulation de la décision et au renvoi du dossier à la commission pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a par ailleurs requis d’être mis au bénéfice de l’assistance judiciaire pour la procédure d’appel.

L’appelant a produit un bordereau de pièces. Seule la pièce 3, soit un « courriel du 23 décembre 2022 adressé à l’intimée par M. X._____ », ne figure pas au dossier de première instance. Il a également requis la production, en mains de l’intimée, des pièces 51, soit « toute pièce attestant que M. X._____ aurait manifesté sa volonté d’être locataire principal, colocataire, ou qu’il aurait souhaité habiter le logement », et 52, soit « [le] relevé de tous les paiements reçus par la régie pour le logement litigieux entre le début du bail et le jour du dépôt

de la procédure, et toute pièce concernant le dépôt de sûretés en garantie de loyer ».

Par avis du 11 octobre 2023, le Juge unique de la Cour de céans a dispensé l'appelant de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

b) Au pied de sa réponse du 15 novembre 2023, l'intimée a conclu, avec suite de « frais de justice », au rejet de l'appel. Il a produit un bordereau de pièces dont seules les pièces A et B figurent au dossier de première instance.

c) Le 25 avril 2024, Me Lionel Ducret, conseil de l'appelant, a déposé sa liste des opérations.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 21 février 2023, O._____, en qualité de bailleuse, a donné à bail à Z._____ et X._____, en qualité de locataires « solidairement responsables », un appartement de 4,5 pièces sis au 3^e étage de la H._____ ainsi qu'une cave à la même adresse. Le loyer mensuel était fixé à 1'750 fr., charges par 250 fr. comprises, soit une augmentation de 200 fr. par rapport au loyer du locataire précédent. Ce bail a débuté le 1^{er} mai 2023 pour se terminer le 30 septembre 2023 ; il s'est ensuite renouvelé aux mêmes conditions pour un an sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'un an en un an.

2. **a)** Par acte du 25 mai 2023 adressé à la commission et signé par l'appelant et X._____, ceux-ci ont en substance contesté le loyer initial de l'appartement précité.

b) L'appelant, l'intimée et X._____ ont été cités à comparaître à une audience de la commission du 29 juin 2023.

c) Au dossier de première instance figure un courrier, daté du 25 mai 2023 mais portant le sceau de la commission daté du 29 juin 2023, signé par l'appelant et par X._____ qui requièrent la dispense de comparution de celui-ci à l'audience du 29 juin 2023 au motif qu'il n'agit qu'en qualité de garant.

d) Seuls l'appelant et l'intimée se sont présentés à ladite audience. L'appelant a déposé une écriture selon laquelle, en raison du refus de X._____ de comparaître, il souhaitait diriger l'action également à son encontre.

Les parties ont requis la suspension de la cause afin de poursuivre les pourparlers transactionnels.

e) Par courrier du 30 juin 2023, le Président de la commission a confirmé à l'appelant que la cause était suspendue jusqu'au 15 août 2023 et qu'à défaut de nouvelles dans ce délai, la commission considérerait que la procédure a abouti à un échec.

En droit :

1.

1.1 La radiation du rôle d'une procédure devenue sans objet pour d'autres raisons au sens de l'art. 242 CPC – comme en l'espèce – est une décision finale selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC. Cette décision finale peut être attaquée par la voie de l'appel, si la valeur litigieuse est atteinte, sinon du recours en vertu de l'art. 319 let. a CPC (ATF 148 III 186 consid. 6.3 - 6.5).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2).

En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers abusifs pour des baux de durée indéterminée se calcule selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A_679/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 : frais accessoires ; CACI 22 mai 2023/214 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 9 ad art. 92 CPC ; Rüegg/Rüegg, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 3^e éd., Bâle 2017, n. 4 ad art. 92 CPC). Dans le cadre de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; CACI 22 mai 2023/214).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, la hausse de loyer contestée par l'appelant est de 200 francs. Dès lors que le bail liant les parties peut être assimilé à un contrat de durée indéterminée (CACI 22 mai 2023/214), la valeur litigieuse

de l'appel, calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, est de 48'000 fr. (200 fr. x 12 mois x 20 ans).

Ainsi, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie toutefois pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie

qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

Il convient de distinguer entre vrais et pseudo nova. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo nova sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié *in* RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

2.3 A l'appui de son appel, l'appelant a produit dix pièces. Les pièces 1, 2 et 4 à 10 figurent toutes au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. La pièce 3, soit le « courriel du 23 décembre 2022 adressé à l'intimé (sic) par M. X. _____ » n'a pas été produite devant la commission et est antérieure à l'introduction de la

procédure le 25 mai 2023. Cette pièce constitue donc un pseudo nova, et l'appelant n'explique pas pour quels motifs il aurait été empêché de la déposer en première instance. Faute de réaliser les conditions rappelées ci-dessus, cette pièce est irrecevable, si bien qu'il n'en a pas été tenu compte.

Pour la même raison, les pièces C, D, E et F produites par l'intimée et qui ne figurent pas au dossier de première instance, sont irrecevables.

Par ailleurs, les réquisitions de pièces formulées par l'appelant ne l'ont pas été en première instance et ne satisfont pas non plus aux conditions de l'art. 317 CPC, étant rappelé que sous le régime de la maxime des débats - applicable au présent litige -, les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (ATF 144 III 394 consid. 4.2, JdT 2019 II 147). Ces réquisitions sont ainsi irrecevables (cf. CACI 5 septembre 2022/448).

3.

3.1 L'appelant soutient que X._____ ne serait pas son colocataire. Il n'habiterait pas l'appartement [...] mais se serait uniquement porté garant dans le but d'aider l'appelant à trouver un appartement, ce qui ressortirait en particulier d'un courriel adressé le 23 décembre 2022 à l'intimée. Le rôle de X._____ devrait être assimilé à celui d'une caution et son engagement serait au demeurant nul car il n'en respecterait pas les exigences de forme. Le tribunal aurait donc considéré à tort que X._____ avait fait défaut à l'audience de conciliation puisqu'il n'avait en réalité pas la qualité de partie. L'appelant estime qu'il a valablement modifié son acte du 25 mai 2023 en ce sens qu'il a demandé, lors de l'audience du 29 juin 2023, à ce que sa requête soit dirigée à la fois contre l'intimée mais également contre X._____, celui-ci ne faisant plus partie dès lors des requérants.

3.2

3.2.1 Il est de jurisprudence constante que le loyer doit être identique pour tous les colocataires qui en sont les débiteurs solidaires ; ils ne sauraient être débiteurs solidaires de montants différents (ATF 136 III 431 consid. 3.3). Il en découle la nécessaire consorité des colocataires dans les actions formatrices relatives au loyer. Afin de concilier cette exigence avec le besoin de protection sociale contre les loyers abusifs, le Tribunal fédéral a introduit des tempéraments à l'action conjointe en cas de désaccord entre locataires : l'un d'eux peut agir seul et attirer ses autres colocataires aux côtés du bailleur, non seulement pour contester une hausse de loyer (ATF 136 III 431 consid. 3.3), mais aussi pour requérir une baisse de loyer (ATF 146 III 346 consid. 2.3.2 et 2.4 ; TF 4A_282/2021 du 29 novembre 2021 consid. 4.3.1). Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 29 avril 2020 (consid. 4.4.3), le même régime doit prévaloir pour la contestation du loyer initial, autre mesure dans l'arsenal contre les loyers abusifs elle aussi soumise à une contrainte temporelle. En d'autres termes, un colocataire peut agir seul pour contester le loyer initial de son bail à condition d'attirer son colocataire aux côtés du bailleur.

3.2.2 La requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 202 al. 1 et 2 CPC). Ces deux dernières exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et à ses éventuelles suites procédurales (TF 4A_222/2017 du 8 mai 2018 consid. 4.1.1 ; TF 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1; Bohnet *in* Bohnet *et al.* [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 202 CPC ; Urs Egli, *in* Schweizerische Zivilprozessordnung, Brunner/Gasser/Schwander [éd.], 2^e éd. 2016, n. 7 et n. 9 ad art. 202 CPC). Lors de la phase antérieure de la conciliation, les conclusions peuvent être modifiées ou complétées (TF 4A_222/2017 précité consid. 4.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_588/2015 précité consid. 4.3.1 et réf. cit.).

3.2.3 Le CPC a adopté le système de la conciliation préalable obligatoire devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC), sous réserve des exceptions prévues aux art. 198 et 199 CPC. Le demandeur ne peut

pas déposer valablement sa demande en justice sans avoir au préalable requis la conciliation devant cette autorité de conciliation et obtenu la délivrance d'une autorisation de procéder (art. 209, 221 al. 2 let. b et 244 al. 3 let. b CPC). Cette obligation de la tentative de conciliation préalable a notamment été introduite dans le but de décharger les tribunaux des affaires qui sont susceptibles d'être conciliées (ATF 146 III 265 consid. 5.2 ; TF 4A_179/2022 du 13 septembre 2022 consid. 5).

Ce but ne peut être atteint que si les parties comparaissent personnellement à l'audience de conciliation, ce à quoi l'art. 204 al. 1 CPC les oblige, et, s'il s'agit de personnes morales, que si les personnes physiques qui comparaissent pour elles ont qualité pour les représenter (ATF 141 III 159 consid. 1.2.2 ; 140 III 70 consid. 4.3 et 4.4). La seule présence d'un avocat n'est pas suffisante pour réaliser la condition de comparution personnelle (ATF 140 III 70 consid. 4.3 ; TF 4A_179/2022 précité consid. 5).

L'art. 204 al. 3 CPC prévoit une exception à l'obligation de comparution personnelle uniquement dans certains cas, réglés de manière exhaustive (TF 4A_179/2022 précité consid. 5 ; TF 4A_416/2019 du 5 février 2020 consid. 3.1 non publié *in* ATF 146 III 185). Selon l'art. 204 al. 3 CPC, est dispensée de comparaître personnellement et peut se faire représenter notamment la personne empêchée de comparaître pour cause de maladie, d'âge ou en raison d'autres justes motifs (let. b). Conformément à l'art. 204 al. 4 CPC, la partie adverse est informée à l'avance de la représentation.

L'autorité de conciliation doit examiner d'office, lors de l'audience de conciliation, si la condition de la comparution personnelle au sens de l'art. 204 al. 1 CPC est réalisée (ATF 141 III 159 consid. 2.4 ; TF 4A_179/2022 précité consid. 5 et réf. cit.). La partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement, alors même qu'elle ne peut se prévaloir d'un des motifs de dispense prévu à l'art. 204 al. 3 CPC, ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée, est considérée comme

défaillante. La partie qui envoie un représentant sans réaliser les prévisions de l'art. 204 al. 3 CPC fait donc défaut (TF 4A_179/2022 précité consid. 5 et réf. cit.).

Les conséquences du défaut de comparution sont réglées à l'art. 206 CPC. En cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée ; la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle (art. 206 al. 1 CPC ; TF 4A_179/2022 précité consid. 5). L'absence de l'un des consorts nécessaires à l'audience de conciliation est imputable à tous (TF 4A_135/2018 du 27 avril 2018 consid. 2.4 et 3.1 ; CREC 27 février 2013/59 consid. 3.2 ; JdT 2012 III 207 note Piotet ; Aeschlimann-Disler et Heinzmann, *in* Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021 [ci-après : PC-CPC], n. 2 ad art. 206). L'art. 206 al. 1 CPC vaut pour toutes les procédures de conciliation, y compris dans les affaires de bail à loyer. Cette disposition s'applique en particulier au locataire qui ne respecte pas les prescriptions légales de comparution, au risque de provoquer une déchéance de ses droits, notamment lorsqu'il agit pour contester la résiliation du bail ou une augmentation de loyer (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3 ; Bohnet, CPC annoté [ci-après : CPC annoté], Neuchâtel 2022, n. 3 ad art. 206).

La requête de dispense de comparution doit être formulée au plus tard à l'audience, ce qui suffit pour informer la partie adverse « à l'avance » comme exigé par l'art. 204 al. 4 CPC (TF 4A_179/2022 précité consid. 6.2 ; TF 5A_704/2015 du 22 mars 2016 consid. 6.3). Une partie ne saurait justifier de son absence ultérieurement, encore moins lors du dépôt de l'action au fond (TF 4A_135/2018 du 24 avril 2018 consid. 2.4). Demeure réservée la possibilité de requérir une restitution de délai au sens des art. 147 s. CPC (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4.3 ; sur le tout : Aeschlimann-Disler et Heinzmann, PC-CPC, n. 21 ad art. 204).

3.3

3.3.1 La pièce que l'appelant invoque à l'appui de sa thèse selon laquelle X._____ ne serait pas colocataire mais uniquement garant, soit la pièce 3 de son bordereau, a été déclarée irrecevable. Aussi, l'appelant ne peut pas s'en prévaloir. Même à en admettre la recevabilité, elle ne

suffirait pas. En effet, la thèse selon laquelle un colocataire ne serait qu'un « garant » ne doit être admise que dans des cas très exceptionnels, lorsque le bailleur savait pertinemment que l'intéressé n'entendait intervenir que comme garant. Si une clause explicite du bail ne l'indique pas, l'intéressé — porteur du fardeau de la preuve — doit le démontrer (Lachat *et al.*, Le bail à loyer, 2019, p. 95 et réf. cit.). La même exigence s'impose clairement au locataire qui soutient que la personne apparaissant également comme locataire sur le bail ne serait en réalité qu'un « garant ».

En l'espèce, il n'y a aucune raison de supposer que X._____, qui figure sur le bail comme locataire, ne serait en réalité pas colocataire de l'appartement. Le contrat de bail lui impose le paiement solidaire du loyer, mais également le droit de disposer de l'appartement. Qu'il l'occupe ou non - ce dont on ignore tout - est sans pertinence. Aucune pièce au dossier de première instance ne permet de penser que X._____ ne serait pas colocataire. D'ailleurs la thèse de l'appelant est contredite par son comportement procédural en première instance puisque l'acte du 25 mai 2023 a été signé par les deux locataires. Ce n'est qu'après le refus de comparaître de X._____ que l'appelant a fait valoir que ce dernier n'était pas locataire.

En conséquence, il faut retenir que X._____ est bien colocataire de l'appartement sis [...].

3.3.2 L'acte du 25 mai 2023 tendant à la contestation du loyer initial émane de l'appelant et de X._____, qui l'ont tous les deux signé. A l'audience du 29 juin 2023, l'appelant a conclu à ce que ledit acte soit dirigé à l'encontre de l'intimée et de X._____.

Eu égard à la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.2.1 *supra*), l'appelant pouvait valablement déposer seul une requête de conciliation tendant à la contestation du loyer initial, pour autant que la bailleuse et X._____ soient mentionnés dans l'acte en tant qu'intimés. L'appelant a toutefois choisi dans un premier temps d'agir de concert avec son colocataire, qui a cosigné la requête de conciliation dirigée contre

l'intimée. Il y avait donc deux requérants à la procédure de conciliation, soit l'appelant et X._____.

Certes, comme exposé ci-dessus (cf. consid. 3.2.2 *supra*), les conclusions peuvent être modifiées ou complétées. Mais la jurisprudence et la doctrine n'autorisent pas pour autant l'appelant à diriger sa requête contre un nouvel intimé à l'audience de conciliation, ce qui ne constituait ni une modification, ni un simple complément. A cela s'ajoute que c'est - évidemment - la partie requérante qui doit, le cas échéant, modifier ses conclusions. En l'espèce, les requérants étaient l'appelant et X._____. Or, l'appelant n'était pas habilité - alors que X._____ était encore requérant - à changer unilatéralement à la fois l'identité de la partie requérante (puisque de deux requérants on passerait à un seul, soit Z._____) et celle de la partie intimée (qui deviendrait le bailleur et X._____). Les requérants à l'audience de conciliation étaient donc toujours Z._____ et X._____. Ce dernier ne s'étant pas présenté à l'audience, c'est à juste titre que la commission a rayé la cause du rôle.

Par ailleurs, comme exposé ci-dessus (cf. consid. 2.1 *supra*), sous réserve des vice manifestes, l'autorité d'appel doit limiter son examen aux griefs motivés contenus dans l'acte d'appel. Or, l'appelant ne fait aucunement valoir qu'il pouvait modifier (seul) la requête à l'audience, en changeant tant la partie requérante que la partie intimée. Il a uniquement fait valoir qu'à son sens X._____ n'était pas locataire, en se fondant, comme établi ci-dessus, sur de simples affirmations non prouvées.

3.3.3 A titre très subsidiaire, l'appelant invoque une constatation inexacte des faits, en ce sens que la commission a retenu qu'aucune demande de dispense n'avait été formulée par X._____.

Au dossier figure en effet une demande de dispense signée par l'appelant et par X._____. Ce courrier est daté du 25 mai 2023 mais il porte toutefois le sceau de la commission du 29 juin 2023, soit la date de l'audience. On peut donc en déduire que la requête de dispense a été

déposée à l'audience, en même temps que l'appelant a formulé sa requête de « complément ». Aussi, on doit admettre qu'une demande de dispense de comparution de X._____ a bien été formée à l'audience, soit de manière non tardive conformément à la jurisprudence citée ci-dessus (cf. consid. 3.2.3 *supra* dernier paragraphe), et les faits ont été corrigés en ce sens. Toutefois, dans ladite requête, l'appelant et son colocataire n'ont fait valoir aucun des motifs de suspension prévus exhaustivement par l'art. 204 al. 3 CPC. En conséquence, la requête de dispense de comparution ne pouvait dans tous les cas pas être admise, si bien qu'en définitive, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu le défaut de comparution de X._____.

La constatation inexacte des faits est ainsi sans conséquence sur l'issue du litige.

Au demeurant, on peut se demander si le grief de l'appelant est suffisamment motivé au sens de l'art. 311 al. 1 CPC (TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 et réf. cit.), dans la mesure où celui-ci ne tire de ce moyen lié aux faits aucune conséquence juridique précise, sauf à dire que cette constatation des faits « a influé sur le sort de la cause, et ce de manière défavorable à l'appelant ». Cette question peut néanmoins demeurer ouverte compte tenu de ce qui précède.

En outre, on ne saurait guère entrer en matière sur un moyen tiré de la demande de dispense de X._____ sans que ce dernier n'ait fait appel.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

4.2

4.2.1 L'appelant a requis l'octroi de l'assistance judiciaire à son appel.

4.2.2 Aux termes de l'art. 117 CPC, une personne a droit à l'assistance judiciaire aux conditions suivantes : elle ne dispose pas de ressources suffisantes (let. a) et sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (let. b).

4.2.3 Dans la mesure où il réalise les deux conditions cumulatives précitées, l'appelant a droit à l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel avec effet au 26 septembre 2023, comprenant l'assistance d'un conseil d'office en la personne de Me Lionel Ducret.

4.3

4.3.1 L'art. 113 al. 2 let. c CPC prévoit qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires en procédure de conciliation pour les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux ou des baux à ferme agricoles. Cette disposition concerne toutefois exclusivement la procédure de conciliation, soit la phase préliminaire du procès en première instance, mais non la procédure ensuite d'un appel ou d'un recours. Les règles ordinaires concernant les frais s'appliquent à la procédure de deuxième instance (CACI 22 mai 2023/213 ; Tappy, CR-CPC, n. 2a ad art. 113 CPC).

4.3.2 Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'480 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat, compte tenu du bénéfice de l'assistance judiciaire qui a été octroyé à celui-ci (art. 122 al. 1 let. b CPC).

4.4 L'intimée n'étant pas assistée, elle ne peut pas prétendre à l'allocation de dépens, et l'octroi d'une indemnité équitable ne se justifie pas (art. 95 al. 3 let. c CPC *a contrario*).

4.5

4.5.1 Le conseil d'office a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). L'indemnité d'office est fixée en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique ; le juge apprécie à cet égard l'étendue des opérations nécessaires à la conduite du procès et applique un tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

4.5.2 Dans sa liste des opérations du 25 avril 2024, Me Lionel Ducret, conseil d'office de l'appelant, a indiqué avoir consacré un total de 10 heures et 50 minutes au dossier – dont 10 minutes effectuées par un avocat-stagiaire – pour la période du 26 septembre 2023 au 25 avril 2024. Ce décompte apparaît justifié et peut être admis.

Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire, l'indemnité de Me Ducret doit être fixée à 1'938 fr. 30 ([10 heures et 40 minutes x 180 fr.] + [10 minutes x 110 fr.]), montant auquel il convient d'ajouter des débours par 38 fr. 80 (2% x 1'938 fr. 30 [art. 3bis al. 1 RAJ]), ainsi que la TVA à 7.7% sur les opérations effectuées en 2023 et les débours y relatifs, soit 133 fr. 40 ([9 heures et 20 minutes x 180 fr.] + [10 minutes x 110 fr.] + 34 fr. x 7.7%) et la TVA à 8.1% sur les opérations effectuées en 2024 et les débours y relatifs, soit 19 fr. 80 ([1 heure et 20 minutes x 180 fr.] + 4 fr. 80 x 8.1%), pour un total de 2'130 fr. 30, arrondi à 2'131 francs.

4.6 Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera les frais judiciaires de deuxième instance et l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'il 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 du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 121.02]).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant Z._____ est admise, Me Lionel Ducret étant désigné en qualité de conseil d'office pour la procédure d'appel.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelant Z._____, mais provisoirement supportés par l'Etat.
- V.** L'indemnité de Me Lionel Ducret, conseil d'office de l'appelant Z._____, est arrêtée à 2'131 fr. (deux mille cent trente-et-un francs), débours et TVA compris.
- VI.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VII.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire Z._____ remboursera les frais judiciaires et l'indemnité au conseil d'office mis à sa charge, provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire.
- VIII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Lionel Ducret (pour Z. _____),
- O. _____,

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

- M. le Président de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de la Riviera - Pays d'Enhaut.

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 :