

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 mars 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Oulevey, juge, et Mme Dietschy, juge suppléante  
Greffière : Mme Gross-Levieva

\*\*\*\*\*

**Art. 151 et 317 CPC et 67, 256 ss, 259e et 270 al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], contre le jugement rendu le 24 janvier 2022 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 24 janvier 2022, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges ou le tribunal) a dit que le loyer initial mensuel net dû par le locataire Q. \_\_\_\_\_ à la bailleresse T. \_\_\_\_\_ SA pour le studio n° [...] qu'il louait au [...] étage de l'immeuble sis [...], à [...], était fixé à 600 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2017 (I), a dit que T. \_\_\_\_\_ SA était tenue de restituer à Q. \_\_\_\_\_ les montants versés en trop à titre de loyer jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement (II), a dit que le montant de la garantie de loyer était réduit à trois mois de loyer, soit 1'800 fr. (III), a dit que le loyer mensuel net fixé sous chiffre I ci-dessus était réduit de 70 % du 27 septembre au 29 septembre 2019, du 17 octobre au 7 novembre 2019 et du 15 novembre au 18 décembre 2019 (IV), a dit qu'en conséquence, T. \_\_\_\_\_ SA devait payer à Q. \_\_\_\_\_ la somme de 826 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 novembre 2019, à titre de parts de loyer versées en trop pour la période du 27 septembre au 18 décembre 2019 (V), a dit que T. \_\_\_\_\_ SA devait payer à Q. \_\_\_\_\_ la somme de 317 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 20 novembre 2019 (VI), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (VII), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont retenu, s'agissant de la contestation du loyer initial, qu'il appartenait à la bailleresse de prouver la remise de la formule officielle, le bail ne contenant pas d'indication que tel avait été le cas. Le tribunal a considéré que les témoignages écrits de la concierge de l'immeuble n'étaient pas probants, ayant été rédigés pour les besoins de la cause et l'ayant été sur demande d'un représentant de T. \_\_\_\_\_ SA, avec laquelle elle avait été à l'époque liée par un contrat de travail ou de mandat. Ils ont considéré que ces écrits n'étaient corroborés par aucun autre moyen de preuve, mais avaient au contraire été contredits par les témoignages des curatrices successives de Q. \_\_\_\_\_, qui ont affirmé ne pas avoir reçu de formule. En conséquence, le contrat de bail était frappé de nullité partielle, au regard de la fixation du loyer initial. Les premiers juges ont écarté l'existence d'un abus de droit du

locataire à invoquer la nullité du loyer initial, au motif que ses curatrices étaient assistantes sociales et que rien n'indiquait qu'elles disposaient des connaissances juridiques nécessaires en matière de bail. Il était plus vraisemblable que Q.\_\_\_\_\_ et sa curatrice n'avaient eu connaissance du problème lié à l'absence de notification par formule officielle qu'au moment où ils avaient consulté une avocate pour le problème lié aux punaises de lit. Le tribunal a dès lors fixé le loyer mensuel admissible à 600 fr. net, en se fondant sur les statistiques fédérales pour le canton de Vaud en 2017, pondérées en fonction des particularités d'espèce. Les prétentions élevées par le locataire en restitution du trop-perçu et en réduction de la garantie locative ont été admises sur cette base.

S'agissant du défaut de la chose louée en raison de la présence de punaises de lit, les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'un défaut grave fondant le droit à une réduction de loyer dès la connaissance du défaut par l'appelante, le 27 septembre 2019, et jusqu'à l'élimination du défaut le 18 décembre 2019, sous réserve d'interruptions dues au manque de collaboration du locataire. Les premiers juges ont estimé la quotité de la réduction à 70 %, compte tenu du fait que le locataire n'avait pas pu accueillir ses enfants durant cette période, ni recevoir d'amis, n'avait pas pu vivre convenablement dans le studio puisque le logement avait dû être vidé de ses meubles, avait souffert de séquelles sur le corps et avait été atteint dans sa santé psychique sous la forme de fatigue, de stress et de troubles du sommeil durant cette période.

S'agissant de la prétention en dommages-intérêts, le tribunal a admis un montant de 350 fr. lié aux frais d'évacuation des meubles, ainsi que de 130 fr. relatif à l'acquisition d'un nouveau lit, soit au total 480 francs. T.\_\_\_\_\_ SA ayant opposé la compensation en raison de plusieurs créances envers Q.\_\_\_\_\_, les premiers juges l'ont admise à concurrence d'un montant de 163 fr. correspondant à la facture du déplacement inutile, en raison de l'absence du locataire, de la société mandatée pour les punaises de lit. Au total, le montant des dommages-intérêts dus à Q.\_\_\_\_\_ s'élevait donc à 317 francs.

**B.**           **a)** Le 31 janvier 2023, T. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre la décision précitée, concluant principalement, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le loyer initial mensuel net dû par Q. \_\_\_\_\_ pour le studio qu'il louait à [...], à [...], soit fixé à 1'050 fr., dès le 1<sup>er</sup> septembre 2017 et que les conclusions prises par Q. \_\_\_\_\_ soient rejetées. Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants. L'appelante a produit deux pièces à l'appui de son acte, ainsi qu'un avis de droit du Professeur Pascal Pichonnaz.

**b)** Par réponse du 28 juin 2023, Q. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**c)** Le 6 juillet 2023, l'appelante a confirmé les conclusions prises dans son appel.

**d)** Le 14 juillet 2023, l'intimé a fait parvenir des déterminations spontanées, maintenant ses conclusions antérieures.

**C.**           La Cour d'appel civile (ci-après : la Cour de céans) retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement, complété dans la mesure nécessaire par les pièces du dossier :

**1.**           L'appelante a acquis l'immeuble sis [...], à [...], le 8 octobre 1962.

**2.**           L'intimé bénéficie d'une curatelle de représentation et de gestion au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC. Le 10 février 2016, R. \_\_\_\_\_, assistante sociale auprès de l'Office des curatelles et tutelles professionnelles (actuellement Service des curatelles et tutelles professionnelles), a été nommée curatrice de celui-ci, avec pour tâche notamment de le représenter dans les rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement, santé, affaires sociales, administration et affaires juridiques.

**3.** Le 14 août 2017, l'appelante, en qualité de bailleuse, et l'intimé, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur le studio meublé n° [...], au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...]. Le contrat a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2017 pour se terminer le 31 août 2018. Il a ensuite été renouvelé automatiquement de trois mois en trois mois. Le loyer mensuel net a été fixé à 1'050 fr., auquel s'ajoutait un forfait pour le chauffage et l'eau chaude de 200 fr. par mois.

Ce contrat a été signé par [...] au nom de l'appelante, à l'époque administrateur de celle-ci avec signature individuelle, l'intimé personnellement et sa curatrice R.\_\_\_\_\_. Celle-ci a indiqué au tribunal, lors de son audition comme témoin, ne pas se souvenir d'avoir reçu une feuille verte avec le bail, sinon elle l'aurait certainement signée, et n'avoir jamais vu de feuilles vertes remises à d'autres personnes dont elle s'était occupée et qui ont loué des logements dans l'immeuble litigieux. Elle a en revanche indiqué avoir reçu de tels documents de la part d'autres gérances de la place.

**4.** L'état des lieux d'entrée s'est déroulé le 1<sup>er</sup> septembre 2017 en présence de l'intimé, accompagné par F.\_\_\_\_\_, nouvelle curatrice professionnelle ayant remplacé R.\_\_\_\_\_, et de G.\_\_\_\_\_, ancienne concierge de l'immeuble, en qualité de représentante de l'appelante.

Le document intitulé « ETAT DES LIEUX STUDIO [...]» (pièce 6<sup>ter</sup> de l'appelante) contient la mention « Studio remis à neuf ! » et l'indication que celui-ci est loué avec une table, deux chaises, un lit une place avec une tache, un matelas, un frigo et une cuisinière comprenant deux plaques. La surface du studio est d'environ 20 m<sup>2</sup> (pièce 152 de l'appelante).

Il ressort des photos et du film produits par l'intimé (pièce 105) que la porte d'entrée ouvre sur un très petit hall qui fait office de cuisine, un évier et deux plaques de cuisine étant installés contre le mur du fond. Sur la droite de ce hall se trouve la porte menant à la salle de bain. Celle-

ci ne comporte pas de baignoire mais une douche et un WC. L'entrée-cuisine est ouverte sur une petite pièce rectangulaire, pourvue, sur une longueur, d'une table, jouxtant un lit derrière lequel est coincée une commode et, sur l'autre longueur, d'un canapé et d'un frigo. Un rideau sépare l'espace-cuisine du reste de la pièce. Le sol de l'entier du studio est recouvert de carrelage. Les installations dans l'espace cuisine et dans la salle de bain sont vétustes.

**5. a)** L'appelante a produit une formule de notification du loyer initial datée du 1<sup>er</sup> septembre 2017 mais ne comportant aucune signature manuscrite. F.\_\_\_\_\_ a indiqué, lors de son audition, qu'aucune formule officielle ne lui avait été remise lors de l'état des lieux, précisant que si tel avait été le cas, elle l'aurait classée dans le dossier de l'intimé avec le bail et le procès-verbal d'état des lieux.

**b)** Par deux témoignages écrits, G.\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble à l'époque des faits litigieux et présente au moment de l'état des lieux d'entrée, a indiqué avoir remis personnellement la formule officielle à l'intimé, en fin d'après-midi le jour de l'état des lieux, étant montée de nouveau au 6<sup>ème</sup> étage pour lui donner la feuille verte. Elle a écrit s'en souvenir car l'intimé n'aurait pas été agréable avec elle, lui aurait mal répondu et aurait refusé de signer la feuille. Elle a expliqué lui avoir alors laissé les deux copies et être partie. Le dernier témoignage écrit, produit par l'appelante le 6 janvier 2022, a le contenu suivant :

*« Monsieur [...],  
Je vous ai déjà envoyé un SMS pour vous dire que j'ai donné personnellement la feuille verte au monsieur Q.\_\_\_\_\_. (...)  
Avant de partir à la maison a [sic] la fin de après midi [sic] je suis monté [sic] de nouveau au 6e étage pour donner la feuille verte au monsieur. Je me rapelle [sic] bien car il n'était pas gentil avec moi il a répondu mal et il a pas voulu signer la feuille. Je lui laissé [sic] les deux copies et je suis parti [sic]. (...) ».*

**6.** En septembre 2019, des punaises de lit ont provoqué des lésions sur le corps de l'intimé, qui a consulté le Dr [...], médecin

généraliste à Lausanne.

**7.** Par courriel du 27 septembre 2019, F.\_\_\_\_\_ a informé l'appelante de la présence de punaises de lit dans le logement de l'intimé et que celui-ci a dû se rendre chez son médecin en raison de piqûres et démangeaisons. Elle lui a aussi demandé de faire intervenir en urgence une entreprise spécialisée. La curatrice et l'intimé ont par ailleurs consulté une avocate.

Les démarches d'assainissement nécessaires ont été accomplies, mais ont pris du retard en raison du manque de coopération de l'intimé, absent lors du passage de l'entreprise mandatée ou n'ayant pas préparé l'appartement comme demandé pour le traitement.

**8. a)** Le 15 avril 2020, l'intimé a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de [...] (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête en fixation du loyer initial, restitution du trop-perçu, réduction de la garantie de loyer, ainsi que réduction de loyer et dommages et intérêts consécutifs à la présence de punaises de lit dans le studio loué.

**b)** Le 11 septembre 2020, la commission de conciliation a fait la proposition de jugement suivante :

- « *I. Le loyer net du studio meublé est fixé à Fr. 700.- dès le 1<sup>er</sup> septembre 2017, forfait chauffage et eau chaude en sus, paramètres du bail.*
- II. Le bailleur rétrocédera le trop perçu par Fr. 12'600.- afférant aux loyers des mois de septembre 2017 à septembre 2020 au locataire d'ici au 31 octobre 2020 au plus tard.*
- III. La garantie locative est adaptée en conséquence et ramenée à Fr. 2'100.-.*
- IV. T.\_\_\_\_\_ SA est reconnue débitrice de Monsieur Q.\_\_\_\_\_ d'un montant forfaitaire de Fr. 1'050.- au titre d'indemnité en raison de la présence de punaises de lit dans l'appartement entre le mois de septembre et décembre 2019.*
- V. T.\_\_\_\_\_ SA est reconnue débitrice de Monsieur Q.\_\_\_\_\_ d'un montant forfaitaire de Fr. 500.- au titre de dommages-intérêts.*

- VI. *Les montants mentionnés sous chiffre IV et V ci-dessus seront crédités sur le compte du locataire d'ici au 31 octobre 2020 au plus tard.*
- VII. *Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.*
- VIII. *La présente décision est rendue sans frais ni dépens ».*

**c)** L'appelante ayant fait opposition le 16 septembre 2020 à cette proposition de jugement, la commission de conciliation lui a délivré une autorisation de procéder le 22 septembre 2020.

**9. a)** Le 23 octobre 2020, l'appelante a saisi les premiers juges d'une demande en fixation du loyer initial à 1'050 fr. par mois, avec suite de frais et dépens. Elle a excipé de la compensation pour les montants de 290 fr. 80, 163 fr. et 550 fr. liés aux démarches d'élimination des punaises de lit, mais n'a pas pris de conclusion formelle sur ces montants.

**b)** Le 3 décembre 2020, l'intimé a conclu au rejet de la demande et a pris des conclusions reconventionnelles en constat de la nullité du loyer initial, en fixation de celui-ci à 500 fr. par mois, en remboursement du trop-perçu, à raison de 550 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> septembre 2017, et en réduction de la garantie locative à 1'500 francs.

**c)** Aucune conclusion n'ayant été prise dans la demande ni dans la réponse au sujet du défaut lié aux punaises de lit, les parties s'étaient divisées sur la recevabilité de ces prétentions. L'appelante invoquait que, faute de conclusions reconventionnelles sur ce point, l'intimé avait renoncé à ses prétentions alors que celui-ci a soutenu, dans un premier temps, que les postes de la proposition de jugement qui n'avaient pas fait l'objet de conclusions dans la procédure au fond – soit ceux relatifs à la problématique des punaises de lit – étaient entrés en force, avant de soutenir qu'une autorisation de procéder aurait dû lui être délivrée par la commission de conciliation et de requérir dite autorisation auprès de cette autorité. Une autorisation de procéder lui a été délivrée à la suite de son interpellation le 5 janvier 2021, indiquant que celle-ci annulait et remplaçait celle du 22 septembre 2020.

**d)** Le 14 janvier 2021, l'intimé a saisi les premiers juges d'une demande en réduction de loyer de 70 % du 27 septembre au 18 décembre 2019, en remboursement du trop-versé durant cette période, avec intérêt à 5 % l'an dès le 27 septembre 2019, et en paiement de 1'230 fr. à titre de dommages-intérêts dès le 20 novembre 2019. L'appelante a soutenu que la seconde autorisation de procéder était nulle.

**e)** Le tribunal a tenu une première audience le 5 février 2021, lors de laquelle il a joint les deux causes. L'appelante a pour sa part déposé des déterminations sur la demande de l'intimé du 14 janvier 2021, confirmant les conclusions prises dans sa demande du 23 octobre 2020. Les témoins R. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ ont été entendues.

Le tribunal a tenu une seconde audience le 24 janvier 2022, lors de laquelle l'intimé a modifié une des conclusions reconventionnelles de sa réponse du 3 décembre 2020, en ce sens qu'il réclamait de l'appelante le remboursement des parts de loyer payées en trop du chef de la nullité du loyer initial à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2017, à raison de 550 fr. par mois, soit 29'150 fr. pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2017 au 31 janvier 2022. De son côté, l'appelante a invoqué la prescription. Les témoins [...] et [...] ont été entendus en cours d'audience.

## **En droit :**

### **1.**

**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. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 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** 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).

**1.3** En l'espèce, l'appel est formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il porte sur des conclusions patrimoniales qui, après capitalisation (art. 92 al. 2 CPC), sont supérieures à 10'000 francs. Partant, l'appel 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 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

## **2.2**

**2.2.1** A l'appui de son appel, l'appelante a produit deux pièces (pièces 2 et 3 de son bordereau du 31 janvier 2023), ainsi qu'un avis de droit du Professeur Pascal Pichonnaz. La pièce 2 est un extrait du document « *Manuel à l'attention des curateurs privés, 3<sup>ème</sup> édition* », alors que la pièce 3 est un lot d'annonces de locations de studios en ville de Lausanne sur le site Comparis.ch.

Dans son mémoire de réponse, l'intimé conclut à l'irrecevabilité de ces pièces, qui ne répondraient pas aux conditions fixées par l'art. 317 CPC et ne constitueraient pas des faits notoires au sens de l'art. 151 CPC, faute de bénéficier d'une empreinte officielle. Dans ses déterminations spontanées, l'appelante considère pour sa part qu'il s'agit de pièces publiques, accessibles par tout un chacun sur Internet, partant de faits notoires.

**2.2.2** Les pièces produites à l'appui de l'appel ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC – applicable en deuxième instance même sous l'empire de la maxime inquisitoire sociale (ATF 138 III 625 consid. 2). Les *nova* improprement dits (ou faux ou pseudo-*nova* ; *unechte Noven*) ne sont recevables qu'à deux conditions : ils ne sont pris en compte qu'aux conditions d'être invoqués ou produits sans retard (let. a) et de ne pas avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). En particulier, il n'est pas admissible d'introduire en appel un moyen de preuve visant à prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence requise, aurait déjà pu être présenté en première instance (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). La diligence requise doit être appréciée rigoureusement (Bastons Bulletti *in* Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann [éd.], Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020 [ci-après : PC CPC], n. 14 *ad* art. 317 CPC). Il appartient à la partie qui entend l'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 ou le moyen de preuve en

question n'avait pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3).

### **2.2.3**

**2.2.3.1** En l'espèce, les pièces 2 et 3 sont des « faux » *nova*, en ce sens qu'elles existaient déjà durant la procédure de première instance, de sorte que rien n'empêchait l'appelante de les produire à ce moment-là. L'appelante n'explique au demeurant pas pourquoi elle aurait été empêchée de les produire en première instance déjà. Au regard de l'art. 317 CPC, ces pièces sont donc irrecevables.

**2.2.3.2** Il convient cependant d'examiner si les faits contenus dans ces pièces peuvent être qualifiés de notoires, permettant à la Cour de céans de s'y référer indépendamment de toute pièce produite par une partie. Cette question sera résolue ci-dessous, dans le cadre de l'examen des griefs à propos desquels des faits contenus dans les pièces 2 et 3 sont invoqués (cf. consid. 4.3 *infra*).

**2.2.3.3** S'agissant de l'avis de droit du Prof. Pascal Pichonnaz, il est recevable dans la mesure où le Tribunal fédéral admet qu'en appel, la production d'expertises juridiques ou d'avis de droit destinés à étayer l'argumentation juridique d'une partie est admissible pour autant qu'elle intervienne dans le délai de recours ou d'appel (ATF 138 II 217 consid. 2.3 et 2.5 ; TF 4A\_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 3.1 ; TF 5A\_440/2020 du 5 novembre 2020, publié *in* RSPC 2021, 2476/2477, p. 199 ss). Tel est le cas en l'espèce, l'avis de droit ayant été produit à l'appui du mémoire d'appel. Cette pièce est dès lors recevable.

**2.3** L'appelante requiert de l'autorité de céans un complément de l'instruction, soit l'audition du témoin G.\_\_\_\_\_, par la voie de la commission rogatoire si nécessaire. Il s'agit de l'ancienne concierge de l'immeuble, dont l'appelante a produit en première instance des témoignages écrits et qui ont été écartés par les premiers juges comme insuffisamment probants. Or, l'appelante n'explique pas en quoi il lui était impossible de requérir l'audition, le cas échéant, par commission

rogatoire, de ce témoin en première instance déjà. On doit considérer qu'en faisant preuve de la diligence requise, l'appelante aurait pu solliciter ce moyen de preuve lors de l'instance précédente déjà (art. 317 al. 1 let. b CPC). La procédure d'appel ne sert en effet pas à réparer les carences d'une partie lors de la procédure de première instance. La réquisition visant à auditionner la témoin G. \_\_\_\_\_ doit donc être rejetée.

### **3. Preuve de la notification du loyer initial par formule officielle**

**3.1** L'appelante invoque d'abord une « appréciation arbitraire » des preuves par les premiers juges au motif que les témoignages écrits de la concierge de l'immeuble au moment des faits litigieux, G. \_\_\_\_\_, n'avaient pas été pris en compte. Elle relève que la prénommée avait confirmé à deux reprises avoir remis la formule officielle au locataire, qu'elle était à la retraite depuis 2019 et ne se trouvait donc plus dans un rapport de subordination par rapport à la bailleuse. L'appelante estime que les premiers juges auraient pu apprécier la crédibilité de ses déclarations s'ils l'avaient convoquée en tant que témoin, ce qu'ils n'ont pas fait.

Il convient d'abord de relever sur ce dernier aspect que l'appelante ne prétend pas avoir requis l'audition de G. \_\_\_\_\_ en qualité de témoin en première instance, s'étant contentée de produire des témoignages écrits. L'on ne saurait reprocher aux premiers juges de ne pas avoir administré un moyen de preuve qui n'a pas été requis, étant précisé qu'ils n'avaient pas à le faire d'office, puisque les parties étaient toutes deux assistées par un avocat, nécessitant d'appliquer la maxime inquisitoire sociale avec retenue (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1).

Il faut encore avoir à l'esprit que lorsque la remise de la formule officielle est contestée par le locataire, il appartient au bailleur de la prouver (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 142 III 369 consid. 4.2).

S'agissant de la force probante des témoignages écrits de G.\_\_\_\_\_, il convient de rappeler que le témoignage écrit ne constitue pas l'un des moyens de preuve exhaustivement prévu à l'art. 168 CPC et n'est dès lors pas admissible (TF 4A\_387/2017 du 28 août 2017 consid. 3.2 ; TF\_5A 957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2 ; Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2019, n. 1 *ad* art. 168 CPC ; Dolge, Basler Kommentar, Schweizerische Zivil-prozessordnung [BSK ZPO], Bâle 2017, 3<sup>ème</sup> éd., n. 12 *ad* art. 177 CPC ; Barth Tano, La maîtrise des faits par l'avocat - Devoirs et limites durant l'investigation, l'allégation et la présentation des moyens de preuve, thèse Genève 2022, n. 926). Comme le relève Barth, le témoignage écrit ne permet pas d'apprécier la crédibilité du témoin, qui signera généralement un document préétabli et formulé de manière à être favorable à la partie produisant un tel document, ce qui peut être de nature à influencer le tiers (Barth, *op. cit.*, n. 930). La Cour de céans tient un tel moyen de preuve pour irrecevable (CACI 31 mai 2022/292 consid. 3.2 ; CACI du 18 février 2021/76 consid. 4.1.2 ; CACI 13 mai 2020/177 consid. 3.4). Une partie de la doctrine est en revanche moins stricte et admet que le témoignage écrit puisse constituer un titre au sens de l'art. 177 CPC (Vouilloz, Le témoignage écrit, RVJ 2016 p. 343 ss, p. 351). Si tel est le cas, sa valeur probante doit être appréciée librement par le tribunal (art. 157 CPC).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges n'ont pas écarté purement et simplement le témoignage écrit de G.\_\_\_\_\_, alors qu'ils auraient pu le faire en application de la jurisprudence susrappelée. Cela étant, bien que la recevabilité de ces écrits soit douteuse, il convient en tout état de cause de confirmer l'appréciation des premiers juges à l'égard de ces documents, pour les raisons qui suivent.

Il faut d'abord tenir compte du fait que le témoignage écrit empêche la partie adverse de pouvoir participer à l'administration de la preuve, notamment en lui laissant la possibilité de poser des questions complémentaires. L'intimé n'a donc pas pu interroger lui-même G.\_\_\_\_\_, alors que celle-ci a fait état, dans ses déclarations écrites, d'un événement qui a eu lieu entre elle et l'intimé, ce qui aurait justifié que ce dernier

puisse l'interroger ou la « contre-interroger ». La valeur probante du témoignage écrit s'en trouve amoindrie. En outre, l'intimé ne déposant que par écrit, le tribunal n'a pas pu se forger d'opinion sur la crédibilité du témoin, comme il est possible de le faire en cas d'audition orale ; les éventuelles hésitations, balbutiements ou regards échangés avec une partie ou son mandataire sont absents dans une déclaration écrite, ce qui réduit sa valeur probante. A cet égard, il faut dès lors prendre en considération les liens qui ont lié G. \_\_\_\_\_ à l'appelante, à savoir un rapport de travail, dans lequel s'inscrit un lien de subordination. Un tel lien, ou un sentiment de reconnaissance, peut perdurer au-delà de la relation de travail. Sans pouvoir le vérifier dans le cadre d'une audition orale, le juge doit tenir compte de ce rapport dans l'appréciation de la force probante du témoignage écrit. Par ailleurs, les déclarations de G. \_\_\_\_\_ n'ont été corroborées par aucun autre moyen de preuve. Le formulaire officiel produit par l'appelante (pièce 7 du bordereau du 23 octobre 2020) n'est d'aucune utilité, dans la mesure où il ne comporte pas de signature manuscrite, ce qui peut surprendre, puisque ce document contient une rubrique « *Signature du locataire valant accusé de réception* » ; cette rubrique est pourtant vide. On aurait pu attendre de l'appelante, active dans le milieu immobilier, qu'elle réclame auprès de l'intimé, respectivement de sa curatrice, le double du formulaire dûment signé, pour valoir accusé de réception selon les termes employés par la formule.

Il faut encore relever que l'audition de G. \_\_\_\_\_ n'était pas impossible, le seul fait qu'il eût fallu passer par le biais d'une commission rogatoire ne permettant pas de contourner les exigences du Code de procédure civile en matière de témoignage. On ne saurait ainsi se contenter d'un témoignage écrit sur une question aussi centrale que celle de la remise du formulaire officiel de notification du loyer initial au locataire, alors que ce témoignage écrit n'est confirmé par aucun autre moyen de preuve, et que l'audition du témoin aurait été possible.

Quant aux témoignages des curatrices de l'intimé, qui ont toutes deux affirmé ne pas avoir reçu la formule, il n'y a pas lieu de les remettre en doute, dans la mesure où aucun moyen de preuve ne remet

en cause cette circonstance. D'ailleurs, G.\_\_\_\_\_ prétend avoir remis la formule à l'intimé en lui demandant de remettre un exemplaire à sa curatrice, ce qui ne contredit nullement les déclarations des précitées.

Au vu de ces différents motifs, il convient de confirmer l'appréciation des premiers juges selon laquelle les témoignages écrits de G.\_\_\_\_\_ n'étaient pas suffisants pour apporter la preuve de la remise effective du formulaire officiel à l'intimé, pas plus que la pièce 7 produite par l'appelante, à savoir une formule officielle, datée certes du septembre 2017, mais ne comportant aucune signature manuscrite, ni du côté locataire ni du côté bailleur, mais seulement une rubrique « *signature du locataire pour valoir accusé de réception* » restée désespérément vide.

#### **4.           Abus de droit à invoquer la nullité du loyer initial**

**4.1**           L'appelante invoque ensuite un abus de droit de l'intimé à se prévaloir de la nullité du loyer initial faute de remise du formulaire officiel.

**4.2**           En vertu de l'art. 270 al. 2 CO (Loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle, mentionnée à l'art. 269d CO, pour la conclusion de tout nouveau bail. Il n'est pas contesté que le canton de Vaud imposait pareille formule au moment de la signature du contrat de bail entre les parties en août 2017. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail, le jour de la remise de la chose louée, ou au plus tard dans les 30 jours qui suivent la prise de possession (ATF 121 III 56 consid. 2c). Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer, en lui fournissant toutes les indications utiles (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Elle sert aussi à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 120 II 341 consid. 3). Lorsque la formule officielle n'a pas été employée

par le bailleur alors qu'elle était obligatoire, le bail est partiellement nul au regard du loyer fixé (ATF 120 II 341 consid. 5).

Dans son arrêt référencé sous ATF 148 III 63 (cf. consid. 5.1), le Tribunal fédéral a rappelé sa jurisprudence en matière d'intérêt du locataire à l'action en contestation du loyer initial. Tant que dure le bail qui a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle, le locataire peut en principe toujours se prévaloir du vice de forme affectant la notification du loyer initial, ne serait-ce que pour obtenir la fixation des loyers futurs, et ce indépendamment de l'éventuelle prescription de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.5 et les réf. citées, non publié *in* ATF 146 III 82). En revanche, lorsque le bail a pris fin, seules les règles de la prescription de l'art. 67 CO peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice, l'abus de droit étant réservé. Tant que son action en répétition de l'indu n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en contestation et en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3). Dans l'arrêt précité (ATF 148 III 63), le bail courait toujours, ce qui a mené notre Haute Cour à considérer que les locataires intimés avaient un intérêt à l'action en contestation du loyer initial (cf. consid. 5.2), l'abus de droit ayant été analysé uniquement au regard de l'art. 67 CO relatif à la prescription de la prétention en restitution des loyers payés en trop (cf. consid. 6).

Comme l'explique François Bohnet (*in* Formule officielle à la conclusion du bail et présomption d'ignorance des droits du locataire [arrêt TF 4A\_302/2021], Newsletter Bail.ch mars 2022, p. 4), « *selon l'art. 63 al. 1 CO, la restitution du trop-perçu est soumise à la condition que le demandeur se soit exécuté en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. Le Tribunal fédéral a cependant relevé avec raison que « compte tenu de la ratio legis de l'exigence de la notification sur une formule officielle, exigence qui repose sur l'idée que le locataire peut ignorer les droits que lui confère la loi, la présomption "nul n'est censé ignorer la loi" est ici renversée* » (ATF 113 II 187, consid. 1a). On ne peut donc exiger du

*locataire qu'il prouve qu'il ignorait les droits sur lesquels la formule devait le renseigner. C'est uniquement l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) qui doit être réservé, à savoir « dans le cas où le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit » (ATF 113 II 187, consid. 1a) ».*

Le Tribunal fédéral s'est prononcé comme il suit sur l'éventuel abus de droit du locataire à réclamer le trop-perçu dans le cadre d'une action en contestation du loyer initial. Dans l'arrêt référencé sous ATF 140 III 583, il a confirmé que l'ignorance du locataire était présumée. A l'ATF 146 III 82 consid. 4.1.3, il a toutefois ajouté que l'on pouvait légitimement s'interroger sur le point de savoir si, de nos jours, l'ignorance présumée du locataire, quant au caractère obligatoire de la formule officielle et aux conséquences attachées à l'absence de celle-ci, se justifiait encore, dès lors que l'usage de la formule officielle a été rendu obligatoire il y a plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud, que cette exigence a été rappelée à réitérées reprises par le Tribunal fédéral dans plusieurs arrêts publiés et qu'il est possible de se renseigner aisément sur ce point en effectuant une simple recherche sur Internet ou en consultant le site d'associations de défense des locataires. Cet arrêt ayant fait l'objet de vives critiques en doctrine, notre Haute Cour a précisé sa position à l'ATF 148 III 63 consid. 6.2.3, en ce sens qu'il appartenait au « *juge du fait de vérifier, par appréciation des preuves, si le locataire demandeur doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne serait notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail (cf. arrêt 4A\_129/2011 précité consid. 2.4), s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle, ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial* ». Il revient au bailleur d'établir cet abus de droit (art. 8 CC ; Bohnet, *op. cit.*, p. 4). Bohnet relève que les exemples fournis par le Tribunal fédéral ne sont que théoriques et doivent faire l'objet d'une analyse spécifique en fonction de la situation d'espèce (Bohnet, *op. cit.*, p. 4). Dans un arrêt non publié 4A\_83/2022 du 22 août 2022, le Tribunal fédéral a admis l'abus de droit du locataire à invoquer le vice en raison du fait que ce locataire était avocat et avait de l'expérience

dans le domaine de droit du bail, de sorte qu'il devait connaître l'exigence de la formule officielle en cas de nouveau bail et ne pouvait se prévaloir de la nullité du loyer initial.

**4.3** En l'espèce, il faut d'abord relever que le contrat liant les parties court toujours, de sorte que l'intimé avait un intérêt à contester son loyer initial pour l'avenir (ATF 148 précité, consid. 5). La question de la bonne foi n'a donc d'incidence que sur la conclusion en restitution des parts de loyer payées en trop, mais pas sur celle en fixation judiciaire du loyer initial.

L'appelante soutient d'abord que, vu l'âge de l'intimé, né en 1970, il ne serait pas illusoire de penser qu'il ne s'agissait pas de sa première location dans le canton de Vaud. Rien au dossier ne vient cependant démontrer que l'intimé a effectivement déjà loué un bien en Suisse et reçu, lors de la conclusion du bail, une formule officielle. La mention, dans la pièce 6bis du bordereau du 23 octobre 2020, que l'intimé était précédemment domicilié au chemin [...] à [...] ne permet pas de savoir s'il était lui-même titulaire du bail de cet appartement, ni, le cas échéant, s'il avait reçu une formule officielle de notification du loyer initial. Faute de preuve, l'affirmation de l'appelante ne peut pas être prise en compte. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que l'intimé est de mauvaise foi à invoquer la nullité de son loyer initial au motif qu'il connaissait cette exigence.

L'appelante prétend également que l'absence de bonne foi doit être opposée aux curatrices de l'intimé, qui sont des professionnelles employées par l'Etat et qui possèdent des connaissances nécessaires en matière de bail, dans la mesure où elles s'occupent de la négociation et de la signature de contrats de bail et de l'accompagnement des pupilles lors des états des lieux. L'appelante relève notamment que la curatrice R.\_\_\_\_\_ avait expliqué lors de son audition qu'elle s'était occupée d'autres personnes qui avaient loué des logements dans l'immeuble litigieux. Cette seule circonstance n'est pas déterminante, puisque rien n'indique que pour les autres baux du même immeuble, appartenant au

même propriétaire, les formules officielles aient été distribuées. Au contraire, R.\_\_\_\_\_ a expressément indiqué aux premiers juges qu'elle n'avait « *jamais vu que ces feuilles vertes soient remises avec les baux par la société demanderesse [ndrl : l'appelante]* ». Elle a indiqué en revanche que ces feuilles étaient remises par les gérances de la place. Il apparaît ainsi que cette curatrice avait connaissance de la nécessité de notifier le loyer initial par formule officielle au moment où elle a été entendue en qualité de témoin, pour avoir reçu des « *feuilles vertes* » de la part d'autres gérances. On ignore cependant si, au moment de la conclusion du bail en août 2017, elle avait déjà vu ces fameuses feuilles vertes. En outre, dans la mesure où elle a été ensuite remplacée par F.\_\_\_\_\_, qui a assisté à l'état des lieux d'entrée et a repris la curatelle de l'intimé courant septembre 2017, l'éventuelle connaissance de l'exigence d'une formule par R.\_\_\_\_\_ ne suffirait de toute façon pas pour conclure à un abus de droit. En effet, la formule peut être remise lors de la conclusion du bail ou lors de l'état des lieux d'entrée, mais aussi dans les 30 jours suivant la prise de possession des locaux. Cela étant, même si R.\_\_\_\_\_ avait su que la conclusion d'un bail devait s'accompagner de la remise d'un formulaire officiel, elle n'avait pas à s'inquiéter de l'absence dudit formulaire lors de la signature du bail, puisque ce document pouvait, légalement, être remis ultérieurement, jusqu'à la fin du mois de septembre, date à laquelle elle n'était plus la curatrice de l'intimé, F.\_\_\_\_\_ l'ayant remplacée.

Il convient d'examiner si cette dernière avait, elle, connaissance de la nécessité de notifier le loyer initial sur formule officielle. L'appelante se prévaut du contenu de la pièce 2, à savoir le « *Manuel à l'attention des curateurs privés, 3<sup>ème</sup> édition* » disponible sur Internet. Comme on l'a vu, cette pièce est irrecevable, faute de répondre aux exigences de l'art. 317 CPC. Il reste cependant à déterminer si ce document peut être qualifié de notoire au sens de l'art. 151 CPC.

Selon le Tribunal fédéral, les innombrables renseignements figurant sur Internet ne peuvent pas être considérés comme notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 ; ATF 138 I 1 consid. 2.4). Seules les informations

bénéficiant d'une empreinte officielle (par exemple : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 consid. 1.2). En l'espèce, on peut considérer comme notoire l'existence du manuel destiné aux curateurs privés, dans la mesure où il émane de l'Etat de Vaud et est librement disponible sur Internet. Ce manuel, établi à l'attention des curateurs privés de l'Etat Vaud, comporte 215 pages et mentionne, parmi une kyrielle d'autres informations, qu'une formule officielle est requise pour notifier valablement le loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Le seul fait que ce document existe et contienne cette information ne suffit cependant pas à apporter la preuve que F.\_\_\_\_\_ connaissait effectivement l'exigence de la formule. On ne peut pas partir du principe que les curateurs ont constamment à l'esprit toutes les informations contenues dans un manuel de ce type, qui contient des centaines de pages et un nombre important de renseignements. A cela s'ajoute que l'usage de la formule officielle constitue un devoir du bailleur et non du locataire, de sorte que celui-ci ne devrait pas devoir y prêter attention. Le manuel précise d'ailleurs, en page 174, les points qui doivent être vérifiés par le curateur d'un locataire lors de la signature du contrat de bail et la remise du formulaire officiel n'y figure pas. En conclusion, le contenu du manuel précité ne constitue pas une preuve suffisante des connaissances effectives de F.\_\_\_\_\_ quant à l'obligation de notifier un loyer initial sur formule officielle.

Par ailleurs, il convient de relever que tant R.\_\_\_\_\_ que F.\_\_\_\_\_ exercent le métier d'assistante sociale et n'ont donc aucune formation juridique particulière. Notons encore que les deux curatrices ont été entendues comme témoins et qu'il aurait été aisé pour l'appelante de leur poser la question de savoir si elles connaissaient la règle concernant la formule officielle de notification du loyer initial. Elle ne l'a toutefois pas fait, se contentant de formuler des suppositions sur les connaissances de ces deux curatrices.

Enfin, l'intimé se trouvait soumis à une curatelle de représentation et de gestion et conservait donc l'exercice des droits civils. Selon le manuel précité (page 174), « *lorsque la personne concernée conserve l'exercice de ses droits civils, elle peut valablement signer le contrat de bail sans l'accord de son curateur. En outre, le curateur peut également signer le contrat de bail seul et engager la personne sous curatelle, si cette tâche relève de son mandat. Le curateur et la personne concernée disposent donc d'un pouvoir de signature concurrent, ils peuvent tous deux signer un contrat de bail ensemble ou de manière indépendante* ». Il apparaît ainsi que R.\_\_\_\_\_, puis F.\_\_\_\_\_, n'étaient pas les représentantes de l'intimé qui avait lui-même signé le bail en tant que détenteur de l'exercice des droits civils. On ne pourrait donc pas simplement opposer à l'intimé les éventuelles connaissances juridiques – eussent-elles été démontrées – des curatrices. A cet égard, il ne ressort pas du dossier que les précitées aient informé l'intimé de l'exigence d'une formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail.

Au vu de ces divers éléments, rien n'indique que l'intimé, ni ses curatrices R.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, connaissent l'exigence de notification du loyer initial par formule officielle au moment de la conclusion du bail et de l'état des lieux en août et septembre 2017. En définitive, l'appelante échoue à apporter la preuve d'un abus de droit à invoquer le vice de forme lié à la notification du loyer initial pour réclamer le remboursement des parts de loyer payées en trop. Le jugement doit être confirmé sur ce point.

## **5.            Fixation du loyer initial**

**5.1**            L'appelante critique encore le montant du loyer initial mensuel tel que fixé par les premiers juges, à hauteur de 600 fr., et soutient que le prix de 1'050 fr. par mois, tel que fixé dans le bail litigieux, doit être confirmé.

**5.2** Selon le Tribunal fédéral, lorsque le loyer convenu est nul, faute d'utilisation de la formule officielle obligatoire, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial, mais doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs, à savoir le rendement admissible et les loyers du quartier (TF 4A\_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6). S'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation plus étendu, puisqu'il est autorisé à se référer notamment aux données statistiques cantonales ou communales disponibles, même si elles ne satisfont pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), et à son expérience (TF 4A\_211/2020 précité et les réf. citées). Notre Haute Cour a encore précisé que la reprise automatique de l'ancien loyer pourrait se révéler contraire à l'objectif constitutionnel et légal de protection des locataires contre les abus, au cas où le loyer payé par l'ancien preneur était déjà abusif ou le deviendrait, à la suite d'une diminution des coûts par exemple (ATF 120 II 341 consid. 6).

**5.3** En l'espèce, l'appelante ne conteste pas l'appréciation des premiers juges selon laquelle il n'était pas possible de calculer le loyer sur la base d'un calcul de rendement, en raison de l'âge de celui-ci. Il n'y a dès lors pas lieu d'y revenir. L'appelante soutient que le loyer fixé par le bail litigieux correspond à celui du bail précédent et qu'il n'avait fait l'objet d'aucune opposition, notamment de la part de R. \_\_\_\_\_ qui œuvrait en qualité de curatrice de la locataire précédente. Comme rappelé ci-dessus, le loyer payé par le précédent locataire ne doit pas être repris systématiquement pour fixer le loyer admissible, dans la mesure où ce loyer peut lui-même être abusif. Le fait que ni la locataire précédente ni sa curatrice n'aient contesté ce loyer ne signifie nullement que celui-ci n'était pas abusif. Il convient donc d'examiner les critères pris en compte par les premiers juges pour fixer le loyer admissible.

L'appelante relève d'abord la situation géographique du studio, dans une rue piétonne en plein centre de [...], proche de toutes les commodités. Les premiers juges ont estimé quant à eux qu'il s'agissait

d'un quartier bruyant et populaire. Ce fait, que l'on peut qualifier de notoirement connu du tribunal (art. 151 CPC), en particulier s'agissant de juges d'un tribunal ayant son siège à Lausanne, doit être confirmé. On ne saurait dès lors reprocher aux premiers juges d'avoir tenu compte de cette spécificité dans le calcul du loyer admissible.

L'appelante se prévaut par ailleurs du fait que le studio avait été remis à neuf. Il ressort toutefois du jugement attaqué que les installations dans l'espace cuisine et dans la salle de bain étaient vétustes, de sorte que l'on ne saurait considérer qu'il s'agit d'un studio rénové. Les premiers juges ont relevé encore que le coin cuisine était pratiquement inexistant puisqu'il se limitait à un évier et deux plaques de cuisson installées contre le mur face à la porte d'entrée et qu'il n'y avait de la place ni pour un plan de travail, ni pour le frigo – qui avait dû être installé dans le salon/chambre – ni pour un four. Ils ont encore pris en compte le fait que le studio n'était « meublé » que d'une petite table avec deux chaises et d'un lit d'une place. L'appelante ne remet pas en cause ces éléments, qui doivent donc être pris en compte pour apprécier la quotité du loyer, notamment dans le cadre d'une comparaison avec les loyers issus des statistiques fédérales pour le canton de Vaud. Pour établir les loyers pratiqués dans le quartier, l'appelante se prévaut du contenu de la pièce 3 qu'elle a produite à l'appui de son appel, qui, comme on l'a vu (cf. consid. 2.2.3.1 *supra*), est irrecevable faute de remplir les conditions de l'art. 317 CPC. Il reste à examiner si les prix figurant dans ce document peuvent être qualifiés de notoires au sens de l'art. 151 CPC (cf. *supra*). Dans une affaire où les juges d'appel avaient effectué leurs propres recherches sur les loyers du marché en consultant divers sites Internet de façon à déterminer si le propriétaire d'un immeuble exigeait de ses locataires un loyer usurier, le Tribunal fédéral a considéré que les faits retenus sur cette base par la juridiction d'appel ne pouvaient être considérés comme des faits notoires du seul fait qu'ils étaient accessibles par tous sur les sites consultés. En effet, le simple choix de ces sites pouvait déjà donner lieu à discussion (TF 6B\_103/2015 du 21 avril 2015 consid. 2). Il apparaît ainsi que les éléments de comparaison produits en appel par l'appelante ne peuvent pas servir de base pour examiner le

bien-fondé du montant du loyer tel que défini par le tribunal en première instance. Les premiers juges ont fixé le prix du loyer initial litigieux en se fondant sur les critères admis par le Tribunal fédéral (cf. *supra*), à savoir leur expérience ainsi que les statistiques pour le canton de Vaud en 2017, réajustées en fonction des particularités de l'objet litigieux, soit un studio dépourvu de cuisine séparée, situé dans un quartier populaire et bruyant, quasiment dépourvu de cuisine, sans four, avec des installations vétustes et comportant très peu de meubles. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette appréciation. Le loyer initial de 600 fr. par mois doit dès lors être confirmé.

## **6.**            Prescription de l'action en répétition de l'indu

**6.1**            L'appelante soutient encore que l'action en restitution des parts de loyer payées en trop est prescrite.

**6.2**            L'action en répétition de l'indu de l'art. 67 CO se prescrit par trois ans (mais en l'espèce par un an conformément à l'ancien art. 67 al. 1 CO [aCO ; Etat au 1<sup>er</sup> avril 2017 ; RO 27 321], qui lui est applicable par renvoi de l'art. 49 al. 1 du Titre final CC) à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit. Le créancier a connaissance de son droit de répétition – et le délai de prescription relatif commence à courir (art. 67 al. 1 CO) – lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice. Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu ou dû connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.2 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2016 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, la

connaissance effective intervient lorsque le locataire sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif (ATF 148 III 63 consid. 6.1).

**6.3** En l'espèce, l'appelante prétend que le point de départ du délai d'un an de l'art. 67 al. 1 aCO a couru dès la date de l'état des lieux d'entrée en septembre 2017, si ce n'est dès la date de conclusion du contrat le 14 août 2017. Elle se fonde sur les éléments déjà discutés ci-avant, à savoir la connaissance de l'exigence d'une formule officielle par les curatrices de l'intimé, voire par l'intimé lui-même. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette question, qui a déjà été examinée en détails ci-dessus. Comme on l'a vu, l'appelante échoue à démontrer que l'intimé et ses curatrices successives avaient connaissance, au moment de conclure le bail et de participer à l'état des lieux d'entrée, de la nécessité d'user d'une formule officielle. Cela étant, il convient de confirmer l'appréciation des premiers juges selon laquelle l'intimé et sa curatrice ont eu connaissance de la nullité du loyer initial au moment où ils ont consulté une avocate pour le problème des punaises de lit qui sont apparues en septembre 2019. Dès lors que la requête de conciliation date du 15 avril 2020, le délai d'une année est respecté et le grief de l'appelante doit être écarté.

## **7.** Prétentions réclamées en lien avec la présence de punaises de lit

### **7.1**

**7.1.1** L'appelante revient enfin sur la problématique liée aux punaises de lit dans le logement litigieux. Elle conteste d'abord la recevabilité des conclusions de l'intimé en lien avec le défaut causé par lesdites punaises, au motif que les prétentions ont été formulées dans la requête de conciliation du 15 avril 2020, qu'elles ont été traitées dans la proposition de jugement de la commission de conciliation du 16 septembre suivant, à laquelle l'intimé n'a pas formé opposition et qu'elles

ne figuraient ni dans la demande qu'elle avait elle-même déposée suite à l'autorisation de procéder ni dans la réponse à cette demande. Seule l'appelante a formé opposition contre la proposition de jugement, à la suite de quoi une autorisation de procéder lui a été remise. L'appelante a porté le litige devant les premiers juges le 23 octobre 2020, en concluant uniquement à ce que le loyer initial soit fixé à 1'050 francs. Dans sa réponse, l'intimé n'a pris aucune conclusion reconventionnelle relative aux punaises de lit. Cet élément a été soulevé par l'appelante par courrier du 7 décembre 2020. Sur interpellation du conseil de l'intimé, la commission de conciliation a alors délivré à celui-ci une autorisation de procéder, le 5 janvier 2021, conformément à l'art. 211 al. 2 let. b CPC. L'intimé a ensuite ouvert action auprès du tribunal. L'appelante soutient que l'intimé aurait dû requérir la délivrance d'une autorisation de procéder immédiatement à la suite de l'opposition à la proposition de jugement, ou à tout le moins prendre des conclusions reconventionnelles lors du dépôt de sa réponse.

**7.1.2** En l'occurrence, il ne fait aucun doute – et ce point n'est pas contesté – que l'autorité de conciliation s'est trompée en ne délivrant l'autorisation de procéder qu'à l'appelante après que celle-ci a formé opposition, alors que la proposition de jugement comportait des prétentions tombant sous le coup à la fois de l'art. 210 al. 1 let. b CPC et de l'art. 210 al. 1 let. c CPC. Deux autorisations de procéder distinctes devaient être remises, l'une, relative à la question du loyer initial, à la partie formant opposition (art. 211 al. 2 let. a CPC), ici l'appelante, et l'autre, relative à la question des punaises de lit, à la partie demanderesse (art. 211 al. 2 let. b CPC), ici l'intimé. S'il est vrai que l'intimé, assisté par une avocate, aurait pu interpellé plus tôt l'autorité de conciliation, force est cependant de considérer que le délai de 30 jours pour porter ses prétentions au fond n'a pas débuté avant la remise de l'autorisation de procéder le 5 janvier 2021. La première autorisation de procéder, remise à l'appelante uniquement, date du 22 septembre 2020. L'intimé n'a interpellé l'autorité de conciliation que le 18 décembre suivant. Cela étant, aussi longtemps que l'autorité n'avait pas remis l'autorisation de procéder à l'intimé, le délai d'ouverture d'action n'avait pas commencé à courir. On ne saurait faire supporter au locataire l'erreur commise par l'autorité de

conciliation. Il convient à cet égard de tenir compte de la volonté du législateur, récemment rappelée lors de la révision du CPC, d'assurer un accès facilité à la justice civile en adoptant un Code de procédure civile « *laienfreundlich* », ce dont il faut d'autant plus tenir compte dans un procès civil à caractère social comme la présente affaire. A titre d'exemple, le Parlement a récemment voté un nouvel article 52 al. 2 CPC (FF 2023 786 ss), imposant de ne pas faire supporter aux parties les erreurs commises par les tribunaux dans l'indication des voies de droit. On peut s'en inspirer pour trancher la question litigieuse, en considérant que l'intimé, partie locataire, ne doit pas souffrir de l'erreur de la commission de conciliation qui a omis de lui remettre une autorisation de procéder. Il y a encore lieu de tenir compte du fait que le non-dépôt d'une action au fond dans le délai suivant la remise de l'autorisation de procéder ne constitue pas un désistement d'action et n'emporte pas autorité de la chose jugée, laissant l'opportunité à la partie de réintroduire sa demande en déposant une nouvelle requête de conciliation (Aeschlimann-Disler/Heinzmann *in* PC CPC, n. 21 *ad* art. 209 CPC).

En l'espèce, on ne voit pas quel intérêt auraient les parties à s'opposer à nouveau sur des prétentions qui ont pourtant déjà été instruites et tranchées dans la présente cause. Il en va du principe d'économie de procédure, ainsi que de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC).

Compte tenu de ce qui précède, il faut confirmer le jugement attaqué en ce qu'il tient pour recevable la demande du 14 janvier 2021 introduite par l'intimé à la suite de la remise de l'autorisation de procéder du 5 janvier 2021.

## **7.2**

**7.2.1** L'appelante conteste encore la réduction de loyer et les dommages-intérêts accordés par les premiers juges en lien avec la présence de punaises de lit, considérant qu'aucune faute ne pouvait lui être imputée et relevant qu'elle avait immédiatement tout mis en œuvre pour réparer le dommage.

**7.2.2** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Pour se libérer, le bailleur peut toujours prouver que le défaut a été causé par le locataire (art. 259a al. 1 CO). Si le bailleur n'apporte pas cette contre-preuve, le loyer doit être réduit, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur. Selon la doctrine, la présence de punaises de lit est considérée comme un défaut grave, dans la mesure où elles peuvent entraîner des problèmes dermatologiques et un stress (Lachat/Rubli, Bail à loyer, Lausanne 2019, p. 273 et n. 136). Le Tribunal fédéral est plus nuancé et considère que la question ne peut pas être tranchée *in abstracto*, car la réponse peut être différenciée suivant les circonstances, notamment si la présence des insectes est circonscrite à une partie du logement qui n'est pas ou peu utilisée et s'il en est venu à bout rapidement (TF 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 1.2.2).

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas

d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute. La faute peut intervenir au stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut. L'art. 259e CO présume donc la faute du bailleur, lequel peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (TF 4A\_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3).

Le Tribunal fédéral a rappelé, dans une affaire relative à la présence de punaises de lit, que dans le contexte de l'art. 259b CO, le bailleur a la possibilité de prouver la responsabilité du locataire, auquel cas ses obligations de remise en état et de réduction du loyer tombent. S'il échoue dans cette preuve et notamment lorsque l'origine exacte du défaut ne peut pas être établie, le bailleur demeure tenu de remettre en état la chose louée à ses frais et d'octroyer au locataire une réduction de loyer si le défaut exclut ou restreint l'usage de la chose louée (TF 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 6.2). En revanche, le remboursement des frais de congélation des meubles doit s'analyser à l'aune de l'art. 259e CO, à savoir une prétention en dommages-intérêts, permettant au bailleur de prouver qu'il a pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou y remédier (TF 4A\_395/2017 précité). A la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a retenu que la partie bailleuse avait apporté la preuve libératoire de l'absence de faute et a laissé les frais de congélation à la charge des locataires (Arrêt du 24 janvier 2019, ACJC/104/2019, consid. 3). Elle a, en substance, considéré que rien ne permettait à la bailleuse de prévoir que l'appartement était exposé à un risque d'infestation par des punaises de lit et qu'on ne pouvait lui reprocher de ne pas avoir pris les précautions nécessaires pour éviter la survenance du défaut en question. S'agissant des démarches entreprises pour remédier à ce défaut, elle a estimé qu'il résultait du dossier qu'une fois informée de la

présence de punaises de lit dans l'appartement, la bailleresse avait mandaté des entreprises qui avaient procédé à plusieurs détectations canines et traitements de désinfestation.

**7.2.3** En l'espèce, l'appelante répond du défaut quant à la remise en état et à la réduction de loyer, sans faute de sa part. Elle ne peut que tenter de prouver que le défaut incombe au locataire, auquel cas ses obligations de remise en état et de réduction du loyer tomberaient. Toutefois, elle échoue à le faire. Il ressort en effet du jugement attaqué qu'on ignore comment les nuisibles sont apparus dans le logement et qu'un autre studio de l'immeuble était aussi infesté. L'appelante invoque que la locataire précédente ne s'était jamais plainte de la présence de punaises de lit, ce qui ne veut pas dire pour autant que la présence de celles-ci soit imputable à l'intimé. Elle prétend que la présence de punaises n'a été constatée nulle part ailleurs dans l'immeuble, alors même que le jugement attaqué retient le contraire, et elle se fonde sur le témoignage du technicien intervenu dans le studio de l'intimé qui a indiqué ne plus se souvenir si un seul ou plusieurs logements de l'immeuble avaient été infestés. Cette affirmation ne suffit pas à apporter la preuve qu'aucun autre appartement de l'immeuble n'a été infesté.

Faute pour l'appelante de démontrer que l'intimé est à l'origine de la présence des punaises de lit, il lui appartient de répondre de ce défaut, notamment s'agissant d'une réduction de loyer. A cet égard, l'appelante soutient que l'intimé a été responsable du retard pris dans l'élimination du défaut. Cet élément ayant expressément été pris en compte par les premiers juges, qui ont suspendu la réduction durant ces périodes, il n'y a pas lieu de remettre en cause le jugement sur ce point.

S'agissant de la quotité de la réduction, estimée à 70 % par les premiers juges, l'appelante relève que rien n'empêchait l'intimé de recevoir ses filles dans le logement durant cette période, notamment en raison du fait qu'il n'avait pas la garde de nuit et que le certificat médical relatant les angoisses de l'intimé n'avait été établi que le 13 février 2020, soit après la période du défaut. Les premiers juges ont reconnu que la

présence de punaises de lit entravait l'usage convenu dans la mesure où, outre les piqûres, pareille infestation entraînait des problèmes de sommeil, d'anxiété, d'insécurité et même d'isolement social, au vu des risques de propagation de ces nuisibles. De plus, la totalité du studio avait été infectée, sauf la salle de bain.

Il a été établi par certificat médical que le 24 septembre 2019, l'intimé présentait des lésions prurigineuses généralisées sur tout le corps. Il en découle que le défaut de la chose louée a entraîné des conséquences physiques importantes et désagréables pour l'intimé. Il faut par ailleurs tenir compte du fait que le studio, qui ne comporte qu'une pièce, était complètement infesté, excepté la salle de bain, qui ne constitue cependant pas une pièce à vivre. L'intimé n'avait donc aucune solution de repli. On peut à cet égard imaginer que ses filles n'avaient pas l'envie de se rendre à son domicile, de peur d'être confrontées aux nuisibles ou d'en ramener chez elles. Il est donc évident que cette situation a eu une incidence sur la vie sociale et familiale de l'intimé, dont on ne peut exiger qu'il passe du temps avec ses enfants à l'extérieur uniquement. Quant au stress ressenti par l'intimé, d'une part il a été attesté médicalement et, d'autre part, l'on peut sérieusement imaginer qu'il devient difficile de trouver le sommeil en sachant que des nouvelles piqûres apparaîtront certainement durant la nuit. En définitive, la quotité de 70 % de réduction apparaît justifiée.

S'agissant de la prétention en dommages-intérêts, les premiers juges ont retenu que les frais relatifs au remplacement du lit de l'intimé, par 130 fr., ainsi qu'à l'évacuation de ses meubles, par 350 fr., devaient être supportés par l'appelante. Celle-ci conteste que ces montants soient dus, invoquant son absence de faute et le fait que les meubles auraient pu être congelés au lieu d'être remplacés. Il y a à cet égard lieu de relever que, même s'ils avaient été congelés, les meubles auraient dû être évacués de l'appartement, engendrant des frais. Par ailleurs, il est douteux que la congélation des meubles, à - 20°C, ait été moins onéreuse que le simple rachat d'un lit auprès de l'Armée du Salut, à 130 francs. On peut à cet égard relever que les tarifs de congélation,

figurant à la pièce 8<sup>quater</sup> du bordereau du 23 octobre 2020, indique un prix de 150 fr. pour un matelas d'une place, soit plus que les 130 fr. du rachat du lit par l'intimé. La solution choisie par le locataire apparaît ainsi plus économique.

Par ailleurs, la question de la prise en charge du remplacement du lit du locataire ne doit pas s'examiner sous l'empire de l'art. 259e CO, soit d'une prétention en dommages-intérêts, mais de l'art. 259b CO, soit l'obligation du bailleur de remettre en état la chose louée. En effet, le lit faisait partie intégrante du contrat de bail, qui était un studio meublé d'un lit, d'une table et de deux chaises. Ainsi, aucune faute n'est nécessaire au regard de l'art. 259b CO, de sorte que l'appelante doit supporter les frais de remplacement du lit, à hauteur de 130 francs.

S'agissant des frais d'évacuation des meubles, il convient d'examiner si l'appelante peut se disculper en prouvant qu'elle n'a commis aucune faute (art. 259e CO). Il ressort du dossier qu'un autre appartement de l'immeuble a aussi été infesté par des punaises de lit, sans que l'on sache dans lequel des deux la présence des punaises a été détectée en premier. L'appelante ne pouvait donc prendre aucune mesure en amont, afin d'éviter que le studio de l'intimé ne soit infesté. On ne peut donc pas lui reprocher de ne pas avoir pris des mesures de précaution pour éviter la survenance du dommage. S'agissant des démarches effectuées après qu'elle a été avertie de la présence des punaises de lit, force est de constater que l'appelante a réagi immédiatement, en mandatant le jour-même une société de désinfestation. Comme il a été retenu par les premiers juges - et pris en compte dans la durée de la baisse de loyer accordée - le temps pris au traitement a été ralenti par le comportement de l'intimé, de sorte que l'on ne saurait considérer que l'appelante n'a pas mené les démarches avec la rapidité nécessaire. En définitive, il convient de retenir que l'appelante n'est pas fautive dans la survenance du défaut, de sorte que la prétention en dommages-intérêts doit être écartée.

Il convient donc de réformer le jugement attaqué en ce qu'il retient que les frais d'évacuation des meubles, par 350 fr., doivent être

mis à la charge de l'appelante. Seul un montant de 130 fr. est dû au titre de remplacement du lit. Ce montant doit être compensé avec celui de 163 fr. correspondant à la facture de la société d'extermination des nuisibles, pour son déplacement du 7 novembre 2019 rendu inutile par la faute de l'intimé, et compensé sur la somme allouée à l'intimé à titre de dommages-intérêts. Dans la mesure où ce montant est supérieur aux 130 fr. dus, l'appelante n'est débitrice d'aucun montant envers l'intimé. Le chiffre VI du jugement attaqué doit donc être supprimé.

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être très partiellement admis, le jugement étant confirmé sous réserve du chiffre VI qui est supprimé.

## **8.**

**8.1** En définitive, l'appel est très partiellement admis, le jugement étant confirmé sous réserve du chiffre VI qui est supprimé.

## **8.2**

**8.2.1** 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).

**8.2.2** Dans la mesure où le jugement de première instance a été rendu sans frais judiciaires ni dépens en vertu de l'art. 12 al. 1 LJB (loi vaudoise du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655), il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle répartition des frais.

**8.2.3** En deuxième instance, les frais judiciaires s'élèvent à 1'490 fr., conformément aux art. 62 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5) et 91 ss CPC. Ils doivent être mis entièrement à la charge de l'appelante, pareille répartition se justifiant, d'une part, parce que l'appelante succombe sur la quasi-totalité de ses

conclusions et, d'autre part, pour des motifs d'équité, en raison de la disparité économique entre les deux parties (art. 107 al. 1 let. f CPC).

**8.2.4** Aux termes de l'art. 3 al. 2 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), le défraiement est fixé en fonction notamment de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat ou l'agent d'affaires breveté. À cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès et se fonde, en règle générale, sur le tarif horaire moyen usuellement admis.

Au vu de l'issue de l'appel, l'intimé a droit à des dépens, dont la charge peut être estimée à 4'500 fr., considérant notamment la liste des opérations présentée par son conseil, Me Laura Emonet. Compte tenu de l'assistance judiciaire dont bénéficie l'intimé, ces dépens doivent être alloués à Me Laura Emonet directement. En effet, le Tribunal fédéral a considéré que la pratique relative à la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) d'allouer les dépens directement à l'avocat d'office dans les cas où la partie au bénéfice de l'assistance judiciaire obtenait gain de cause s'imposait également pour l'art. 122 al. 2 CPC (TF 4A 106/2021 du 8 août 2022 consid. 3.4 et les réf. citées).

### **8.3**

**8.3.1** 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 réf. 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 la 22 consid. 4c et les réf. 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 la 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 la 133 consid. 2d ; ATF 109 la 107 consid. 3b).

**8.3.2** Me Laura Emonet, conseil d'office de l'intimé, a produit une liste des opérations le 13 septembre 2023 faisant état d'activités déployées durant 13 heures et 50 minutes.

Le décompte apparaît justifié, compte tenu des écritures échangées et du travail accompli, et peut être approuvé. Au tarif horaire de 180 fr., les honoraires de Me Laura Emonet s'élèvent à 2'490 fr. (180 fr. x 13h50), montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % (art. 3bis RAJ), par 49 fr. 80, la TVA sur le tout par 195 fr. 55, soit un montant total de 2'735 fr. 35.

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera l'indemnité allouée à son conseil d'office, provisoirement supportée 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 très partiellement admis.

**II.** Le jugement rendu par le Tribunal des baux est réformé sous son chiffre VI comme il suit :

**VI.** Supprimé

Il est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'490 fr. (mille quatre cent nonante francs), sont mis à la charge de l'appelante T.\_\_\_\_\_ SA.

**IV.** L'indemnité de Me Laura Emonet, conseil d'office de l'intimé Q.\_\_\_\_\_, est arrêtée à 2'735 fr. 35 (deux mille sept cent trente-cinq francs et trente-cinq centimes), TVA et débours compris.

**V.** L'appelante T.\_\_\_\_\_ SA versera à Me Laura Emonet le montant de 4'500 fr. (quatre mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VI.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu de rembourser l'indemnité de son conseil d'office mise à sa

charge, mais provisoirement supportée par l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC).

**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 Joël Crettaz (pour T. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Laura Emonet (pour Q. \_\_\_\_\_),

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

- Tribunal des baux.

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).

La greffière :