

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 mars 2023

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, juge président  
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Laurency

\*\*\*\*\*

**Art. 18 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le jugement rendu le 10 juin 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 10 juin 2021, motivé le 31 mars 2022, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges ou le tribunal) a constaté que le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 9 juin 2010 entre B. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ SA n'était pas entaché d'un défaut (I), a rejeté les conclusions prises par B. \_\_\_\_\_ au pied de sa demande du 14 juillet 2020 (II), a laissé les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., à la charge de l'Etat (III), a rappelé la teneur de l'art. 123 CPC (IV), a dit que B. \_\_\_\_\_ devait verser la somme de 2'310 fr. à V. \_\_\_\_\_ à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont d'abord examiné si le fait de pouvoir accéder en camion semi-remorque à la zone des box se trouvant devant les locaux commerciaux loués par B. \_\_\_\_\_ à H. \_\_\_\_\_ SA, aujourd'hui propriété de V. \_\_\_\_\_, afin d'y déposer un conteneur de 40 m<sup>3</sup> le temps de charger des pneus destinés à l'exportation, était une qualité sur laquelle B. \_\_\_\_\_ pouvait légitimement compter en louant les locaux litigieux. Les premiers juges ont considéré que l'interprétation littérale du contrat de bail conclu entre les parties ne permettait pas d'aboutir à une telle conclusion. S'agissant de la volonté réelle et commune des parties, soit selon l'interprétation subjective du contrat, rien ne permettait non plus de retenir qu'au moment de la conclusion du contrat, H. \_\_\_\_\_ SA avait eu la volonté de s'engager à permettre l'acheminement et le stockage d'un conteneur maritime à proximité des box loués et de maintenir le site dans sa forme initiale, respectivement garantir son immutabilité. Il n'y avait pas eu d'acte concluant non plus qui aurait permis de retenir qu'une modification du contrat en ce sens avait été convenue par les parties, B. \_\_\_\_\_ ne s'étant jamais adressé à H. \_\_\_\_\_ SA sur ce point. Procédant à l'interprétation objective du contrat, les premiers juges ont retenu que B. \_\_\_\_\_ avait en fait accepté que l'objet qu'il louait à H. \_\_\_\_\_ SA ne corresponde pas vraiment à ses besoins, tant qu'il arrivait à s'arranger pour déposer un conteneur non loin des box loués. L'accord conclu entre les parties ne dépassait ainsi pas la teneur littérale du contrat. Rien n'indiquait non plus que B. \_\_\_\_\_ aurait

pu de bonne foi déduire du comportement de H.\_\_\_\_\_ SA que celle-ci avait la volonté de s'engager au-delà de ce qui figurait dans le contrat de bail au moment de la signature de celui-ci. En l'absence de défaut du contrat, la demande en dommages et intérêts de B.\_\_\_\_\_ devait être rejetée.

**B.**           **a)** Par acte du 12 mai 2022, B.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer pour les locaux commerciaux conclu le 9 juin 2010 entre l'appelant et H.\_\_\_\_\_ SA était entaché d'un défaut, la cause étant pour le surplus renvoyée au Tribunal des baux afin qu'il poursuive l'instruction et procède en particulier au calcul du dommage. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'appelant a en outre requis l'audition des témoins X.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, ainsi que le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

**b)** Dans sa réponse du 26 juillet 2022, V.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**c)** L'appelant a déposé une réplique spontanée le 8 août 2022.

**C.**           La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.**           **a)** L'appelant était titulaire d'une entreprise individuelle inscrite sous la raison de commerce B.\_\_\_\_\_ Export dès le mois de mai 2006, dont le but était l'exportation et la vente de [...].

                  Cette raison de commerce a ensuite été radiée et remplacée, en janvier 2015, par la raison de commerce E.\_\_\_\_\_, dont le but est l'importation, l'exportation et le commerce de [...] ainsi que de pneus neufs et d'occasion.

**b)** De 2009 au 21 avril 2021, H. \_\_\_\_\_ SA a été propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune du [...], sise chemin de [...], sur laquelle sont notamment érigés des box individuels conçus pour le stockage de marchandises (ci-après : les box).

**c)** Depuis le 21 avril 2021, la parcelle n° [...] précitée est propriété de l'intimée.

**2. a)** Par contrat de bail à loyer conclu le 9 juin 2010, l'appelant a pris à bail de [...], représenté par la régie [...] SA (ci-après : la régie), les box n<sup>os</sup> [...] et [...], sis [...], au [...], d'une surface approximative de 120 m<sup>2</sup>, à usage de dépôts. Le contrat mentionne que le bail comprenait l'arrivée d'eau sans compteur, l'électricité et l'écoulement, la possibilité de raccorder le téléphone et deux « espaces zone de déchargement ».

La témoin U. \_\_\_\_\_ a été entendue à l'audience d'instruction des premiers juges du 27 mai 2021. Ce témoin a travaillé pour un fonds de placement dont la direction était constituée de H. \_\_\_\_\_ SA et il avait dû gérer dans ce cadre la location des box au [...]. La témoin a expliqué avoir négocié la conclusion du bail à loyer avec l'appelant, établi le contrat et vu avec les pompiers quelles prescriptions de sécurité étaient nécessaires compte tenu de l'activité annoncée par le locataire, à savoir le stockage de pneus avec le risque d'une charge thermique importante.

**b)** Le point 6.9 des « Dispositions particulières » du contrat précité stipule que le locataire s'engage à faire évacuer, à ses frais exclusivement, les déchets provenant de son activité. Il s'interdit tout dépôt à l'extérieur des locaux loués.

S'agissant de cette clause, U. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle avait été insérée de manière à conserver un aspect extérieur de la zone le plus ordonné possible. Elle la faisait en principe respecter de manière stricte, mais elle avait fait des exceptions pour les pneus stockés à l'extérieur sur les zones de chargement/déchargement de l'appelant.

**c)** Le bail à loyer conclu le 9 juin 2010 a débuté le 15 juillet 2010 pour se terminer le 30 septembre 2015. Il se renouvelait toutefois depuis lors de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins douze mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 1'580 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 60 fr. à titre de participation aux frais accessoires (conciergerie, électricité), ainsi qu'un montant de 100 fr. pour « 1 espace zone déchargement », les frais d'eau froide, d'eau chaude, d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire.

**d)** Au moment de la conclusion du contrat en juin 2010, des places de parc à côté des box étaient délimitées au sol par un marquage jaune, mais la numérotation n'était pas encore en place.

L'intimée a produit à cet égard un plan de situation du site datant du 16 novembre 2010, avec notamment un dessin relatif aux places de parc sur lequel le nom de l'appelant apparaît à quatre reprises alors qu'en réalité, il ne louait que deux places de parc, ce qu'attestent des plans ultérieurs datés du 14 janvier 2015 et du 15 avril 2021.

La témoin U. \_\_\_\_\_ a supposé que l'appelant avait peut-être cherché à obtenir deux places supplémentaires et qu'il avait été envisagé de les lui octroyer avant de renoncer à cette option. A ce sujet, la témoin a indiqué que l'attribution des places de parc avait été la démarche la plus laborieuse dans la conclusion de ces baux. Dans l'attribution des box et des zones de chargement/déchargement, il avait été tenu compte de l'activité que l'appelant exerçait et qui impliquait de faire venir un conteneur. U. \_\_\_\_\_ a ajouté qu'elle ne se souvenait pas si, à un moment donné, il avait été communiqué à l'appelant qu'il pourrait déposer un conteneur de fret maritime sur les quatre places de parc figurant à son nom sur le plan du 16 novembre 2010. Lors des discussions avec l'appelant en vue de la location des box, l'appelant avait toujours requis

deux places, ce qui semblait correct selon la témoin, car pour deux box, il avait droit à deux places. La témoin a expliqué que le permis de construire délivré n'avait pas permis d'en aménager formellement 82, si bien que certains locataires des 82 box s'étaient vu attribuer un espace similaire à vocation de chargement/déchargement situé si possible en face de l'objet loué. Cela avait été le cas de l'appelant, auquel les « places » n<sup>os</sup> [...] et [...] avaient été allouées lorsque la numérotation avait été opérée entre le début 2012 et l'été de la même année.

**e)** Selon les déclarations de l'appelant, qui a été interrogé comme partie lors de l'audience des premiers juges du 27 mai 2021, quelques mois après la conclusion du bail, soit en automne 2010, il avait fait venir pour la première fois un conteneur sur le site.

La témoin U.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir compris seulement à ce moment-là la nature véritable de l'activité entreprise par l'appelant, qui consistait à exporter des pneus d'occasion à bord d'un conteneur maritime. Cela s'était produit quelques mois après le début du bail car il fallait au préalable qu'il dispose d'un stock de pneus suffisant pour remplir un conteneur. U.\_\_\_\_\_ n'a pas pu se rappeler la teneur des discussions intervenues lors de la conclusion du bail, ni la mention par l'appelant du fait que le conteneur devrait être pris en charge par un « semi-remorque ». La témoin a toutefois précisé que ce dernier point l'aurait interpellée compte-tenu de la configuration des lieux. Le conteneur avait tout d'abord été déposé sur les deux espaces de « place de parc » que l'appelant louait, mais compte-tenu de sa largeur, il occupait en réalité une zone correspondant plutôt à quatre ou cinq places de parc. La témoin a déclaré que ce qui n'avait pas été annoncé et qui avait pu gêner les voisins, c'était que le conteneur de l'appelant restait parfois plusieurs jours sur site. Les locataires des box mitoyens avaient toléré dans un premier temps que le conteneur déborde sur leurs places. U.\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas être intervenue dans cette situation car elle attendait de voir comment se déroulerait la cohabitation avec les autres locataires, l'idée étant que l'appelant devait pouvoir développer son activité. U.\_\_\_\_\_ avait fait des remarques à l'appelant sur le conteneur lorsque

des plaintes lui avaient été formulées par d'autres locataires, mais dans l'ensemble, les voisins étaient plutôt souples sur cette question.

L'appelant a pour sa part déclaré que le conteneur occupait quatre ou cinq places de parc. Il ne pouvait pas utiliser un conteneur plus petit en raison du coût. La location d'un conteneur de 25 m<sup>3</sup>, soit environ la moitié de celui qu'il utilisait, coûtait environ 4'000 fr. alors que celui de 40 m<sup>3</sup> environ 4'500 francs.

**3. a)** Entre 2011 et 2015, un nouveau bâtiment d'une surface de 1'434 m<sup>2</sup> a été construit au nord de la parcelle n° [...] précitée. Un deuxième bâtiment d'une surface de 3'607 m<sup>2</sup> a également été érigé au cours de l'année 2016 dans le prolongement sud des box existants sur la parcelle adjacente.

**b)** Autour de l'été 2012, soit après la numérotation effective des places de parc et dans la mesure où la présence du conteneur commençait à poser des problèmes de cohabitation, l'appelant a fait, selon ses déclarations, déposer celui-ci à l'entrée du site, soit au nord des box, sur une zone non construite. Il a continué à utiliser cet emplacement durant quatre à cinq ans, sans que personne ne s'y oppose. Après la construction de nouveaux bâtiments dans ce périmètre, l'appelant a encore dû, toujours d'après ses déclarations, modifier l'emplacement de son conteneur dans les années 2017/2018. Il a rediscuté avec ses voisins directs, qui avaient consenti à ce que le conteneur soit entreposé devant leurs box le temps du chargement. Cependant, l'un d'entre eux étant parti et le nouvel occupant n'ayant pas donné son accord à cette manière de procéder, l'appelant, qui n'avait pas trouvé d'autre solution, a dû y renoncer après un dernier chargement en septembre 2018.

**4. a)** Il ressort de l'inspection locale effectuée le 19 novembre 2020 par les premiers juges que les deux box n<sup>os</sup> [...] et [...], loués par l'appelant, se situaient en zone industrielle à peu près au milieu d'un alignement d'une douzaine de structures mitoyennes similaires, que longe une route d'accès.

Devant chacun des box se trouvait un espace d'environ 20 m<sup>2</sup> consacré au chargement et au déchargement des marchandises, sur lequel les locataires étaient autorisés à stationner en principe de manière temporaire. Il a été constaté que nombre d'entre eux profitaient de cette possibilité et que leurs voitures ou camionnettes de livraison empiétaient alors sur la route d'accès large d'une dizaine de mètres, sans toutefois entraver le passage. Même ainsi, un camion pouvait circuler, mais la situation était différente lorsqu'il y avait trop de voitures ou de camionnettes garées, spécialement dans la zone nord, où il y avait des box de chaque côté de la route et donc potentiellement, des véhicules de chaque côté de celle-ci également. Dans une telle configuration, le « semi-remorque » transportant le conteneur que l'appelant utilisait pour exporter ses pneus d'occasion avait parfois de la peine à manœuvrer. En face des box litigieux, de l'autre côté de la route, se trouvaient des places de parc, longues chacune d'environ dix mètres, qui portaient les mêmes numéros que les box en vis-à-vis.

**b)** Outre le problème posé par la présence de conteneurs aussi volumineux sur le site pendant le chargement, qui prenait environ trois à quatre jours, il a été établi par témoignages concordants que la question de leur acheminement s'est également révélée épineuse. En effet, pour atteindre la route qui longe les box, les véhicules arrivaient par le nord et devaient emprunter un contour à droite, qui accusait une forte pente. Lors de l'inspection locale du 19 novembre 2020, il a été noté la présence de deux voitures stationnées dans le contour, au bord de la route, qui mesurait à cet endroit environ 13 m de large. Il a par ailleurs été observé que les nombreux utilisateurs de la zone industrielle devaient réaliser des manœuvres pour accéder à leurs locaux en raison du fait qu'il y avait des véhicules un peu partout et de nombreux objets entreposés (palettes, conteneurs, etc.).

Selon les déclarations de l'appelant, depuis l'édification de nouveaux bâtiments et d'un parking dans la zone située au nord des locaux litigieux, l'accès et les manœuvres avec un camion avaient été

rendues plus difficiles. Le fait notamment de venir rechercher le conteneur était devenu problématique car avec les nouveaux box construits dans le prolongement sud des structures existantes, le camion ne pouvait plus ressortir du site en faisant le tour de celui-ci par le sud. Aux dires de l'appelant, le camionneur devait effectuer une marche arrière en empruntant le même chemin qu'à l'aller. Il avait fait cette manœuvre plusieurs fois, mais refusait désormais de le faire si bien que l'appelant n'avait plus accès au conteneur. Pour toutes ces raisons, l'appelant avait arrêté de lui-même son activité après un dernier chargement en septembre 2018.

**5.** Le 10 juillet 2019, l'appelant a adressé un courrier à l'[...], ainsi qu'une copie de celui-ci à la régie, dont la teneur est la suivante :

« Suite à notre aimable entretien du 27 juin 2019, et comme demandé, je vous expose ci-après les problèmes rencontrés dans le cadre de mon activité dans les locaux que je loue actuellement à la gérance [...] [...], au [...].

Ma société a pour but d'importer et d'exporter [...] de Suisse vers [...] et d'[...] vers la Suisse.

A ce titre, je loue à la société [...] Ltd des containers qui permettent le chargement et le déchargement du matériel qui part ou qui arrive d'[...].

Au début de mon exploitation, ces containers étaient entreposés en face de mes locaux, de l'autre côté de la route.

Après quelques temps, la gérance a décidé de créer des places de parc à l'endroit où étaient entreposés les containers. Deux des places de parc m'ont été attribuées mais elles n'occupaient pas assez d'espace pour les containers. J'ai donc dû faire entreposer mes containers à plus de 500 mètres de mes locaux, faute d'autre solution, ce qui a considérablement compliqué mon travail puisque le matériel entreposé dans les containers est essentiellement composé de pneus de voiture, qui sont très lourds.

Ensuite de cela, une construction immobilière a été créée à l'endroit où j'avais déplacé mes containers, ce qui m'a de nouveau empêché de continuer à déployer mon activité correctement.

J'ai en effet pu entreposer mes containers juste devant mes locaux mais ils dépassaient sur les autres parcelles, ce qui gênait mes voisins, et le manque de place compliquait énormément les manœuvres de la société de transport précitée qui s'occupait de venir chercher et ramener les containers, comme en atteste le mail que vous trouverez en annexe.

C'est à ce moment-là, au mois de février ou mars dernier, que j'ai contacté M. I. \_\_\_\_\_ de la gérance [...], qui m'a dit vouloir m'aider à trouver une solution, qui n'a finalement jamais été trouvée. »

**6.** A la suite de l'ordonnance de preuve à futur rendue par la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix) le 27 septembre 2019, l'expert [...] a été mandaté pour réaliser un constat d'urgence dans les locaux litigieux et leurs abords. Son rapport du 22 octobre 2019 expose principalement les plaintes de l'appelant concernant l'accès aux locaux, soit qu'il estime « difficile pour les camions poids lourds, contrairement à ce qui avait été dit lors de la signature du bail, et ce, à cause de nouvelles constructions faites depuis lors ».

A la demande de la juge de paix, l'expert a transmis le 21 janvier 2020 deux photos montrant notamment la configuration de la route d'accès et des espaces consacrés au déchargement. Dans le courrier accompagnant les photos, l'expert a par ailleurs constaté qu'il lui paraissait évident qu'un camion avec remorque, et même sans remorque, devait avoir de la peine à manœuvrer dans la zone.

Par décision du 13 mars 2020, la juge de paix a arrêté les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur à 800 fr., comprenant 645 fr. de frais d'expertise, et les a mis à la charge de l'appelant, qui avait par ailleurs été condamné à verser à l'intimée la somme de 400 fr. à titre de dépens.

**7. a)** Par demande du 14 juillet 2020 déposée devant les premiers juges, l'appelant et E. \_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens, contre l'intimée :

« I. H. \_\_\_\_\_ SA est la débitrice de B. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, ou dans une mesure à dire de justice, et leur doit immédiat paiement d'une indemnité provisoirement estimée à 30'000 frs, avec intérêts à 5% l'an dès le 29 octobre 2019, sous réserve d'amplification en cours d'instance.

II. Les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur menée par la Justice de paix du district de Lausanne sous référence [...] sont nouvellement répartis en ce sens que ces frais judiciaires, par

800 frs, sont mis à la charge de H.\_\_\_\_\_ SA qui en doit immédiat remboursement à B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, avec intérêts à 5% l'an dès notification du jugement à intervenir.

- III. Les dépens de la procédure de preuve à futur menée par la Justice de paix du district de Lausanne sous référence [...] sont nouvellement répartis en ce sens que H.\_\_\_\_\_ SA doit immédiat paiement à B.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, d'une indemnité de dépens de 400 frs. »

**b)** Par courrier du 29 juillet 2020, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties que seul B.\_\_\_\_\_ était considéré comme demandeur, dès lors que la raison de commerce E.\_\_\_\_\_ correspondait à une entreprise individuelle exploitée par l'appelant et qu'il ne s'agissait donc pas d'une entité juridique distincte.

**c)** Dans ses déterminations du 2 novembre 2020, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande de l'appelant.

**d)** Dans son écriture du 19 novembre 2020, l'appelant a pris les conclusions suivantes contre l'intimée, sous suite de frais et dépens :

- « I. H.\_\_\_\_\_ SA est la débitrice de B.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement d'une indemnité provisoirement estimée à 30'000 frs, avec intérêts à 5% l'an dès le 29 octobre 2019, sous réserve d'amplification en cours d'instance.
- II. Les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur menée par la Justice de paix du district de Lausanne sous référence [...] sont nouvellement répartis en ce sens que ces frais judiciaires, par 800 frs, sont mis à la charge de H.\_\_\_\_\_ SA qui en doit immédiat remboursement à B.\_\_\_\_\_, avec intérêts à 5% l'an dès notification du jugement à intervenir.
- III. Les dépens de la procédure de preuve à futur menée par la Justice de paix du district de Lausanne sous référence [...] sont nouvellement répartis en ce sens que H.\_\_\_\_\_ SA doit immédiat paiement à B.\_\_\_\_\_ d'une indemnité de dépens de 400 frs. »

**8. a)** Lors de l'audience du 19 novembre 2020, les premiers juges ont procédé à l'inspection locale des locaux litigieux.

**b)** Lors de la seconde audience du 27 mai 2021, l'appelant a été interrogé en qualité de partie et la témoin U. \_\_\_\_\_ a été entendue.

Le tribunal a en outre informé les parties de sa décision de limiter la procédure à la question de l'existence ou non d'un défaut de la chose louée et a constaté, par appréciation anticipée des preuves, que les requêtes d'expertise et d'audition du témoin I. \_\_\_\_\_ de la régie n'étaient pas nécessaires à ce stade.

**c)** Après interpellation des parties, par décision du 31 mars 2022, la Présidente du Tribunal des baux a substitué V. \_\_\_\_\_ à H. \_\_\_\_\_ SA.

### **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). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** Formé 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 et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Il est précisé que le jugement attaqué, bien qu'il porte sur la question préjudicielle de l'existence d'un défaut de la chose louée, est une décision finale, dès lors qu'il met un terme au procès (CACI 26 octobre 2020/451), la demande du 14 juillet 2020 de l'appelant étant rejetée au chiffre II de son dispositif.

**2.** 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).

### **3.**

**3.1** Dans un premier grief, l'appelant conteste l'établissement des faits. Selon lui, les premiers juges auraient ignoré certaines déclarations de la témoin U.\_\_\_\_\_, qui auraient permis de parvenir à un autre résultat lors de l'interprétation du contrat de bail commercial litigieux. Les déclarations non retenues démontreraient que l'intimée aurait été au courant de l'activité de l'appelant et de la nécessité qu'il avait de pouvoir amener et entreposer - tout du moins décharger - un conteneur devant son dépôt.

**3.2** En l'espèce, U.\_\_\_\_\_ a d'abord déclaré que lors de l'attribution des box et des zones de chargement/déchargement, il avait été tenu compte de l'activité que l'appelant exerçait et qui impliquait de faire venir un conteneur. Elle a ensuite indiqué avoir compris seulement au moment où il avait fait venir la première fois un conteneur sur site, soit quelques mois après le début du bail, la nature véritable de l'activité entreprise par l'appelant qui consistait à exporter des pneus d'occasion à bord d'un conteneur maritime. La témoin semble donc se contredire s'agissant du moment où elle a appris que l'activité de l'appelant nécessitait l'utilisation d'un conteneur. Cela étant, U.\_\_\_\_\_ a admis qu'une fois l'utilisation du conteneur connue, elle n'avait pas réagi et avait laissé faire. Ses déclarations ne portent cependant pas à conséquence au vu des considérants qui suivent (en particulier consid. 4.2 *infra*).

S'agissant de l'activité annoncée par le locataire, à savoir le stockage de pneus, la témoin a indiqué avoir eu des contacts avec les pompiers afin d'établir au moment de la conclusion du bail les prescriptions de sécurité nécessaires au vu du risque d'une charge thermique importante. U. \_\_\_\_\_ a toutefois nuancé ses propos en disant ne pas se rappeler de discussions sur la prise en charge des pneus par un conteneur transporté par un semi-remorque.

Au vu de ces éléments, il convient de retenir que l'intimée savait que l'appelant avait pour activité le commerce de pneus et que ce commerce impliquait de faire venir dans la zone de charge/décharge un conteneur, lequel restait même sur site plusieurs jours. Même si la témoin ne se souvient pas de ce qui avait été discuté à la conclusion du bail s'agissant de l'utilisation de semi-remorques, il ressort toutefois de ses déclarations que l'intimée savait que les pneus stockés dans l'emplacement de location devaient être transportés par conteneurs.

Il a été tenu compte de ces éléments dans l'état de fait qui précède.

**3.3** L'appelant soutient également que l'état de fait devrait être complété par le fait que les places de parc n'auraient pas été marquées au sol lors du début de la location des box et que ce marquage aurait été effectué un ou deux ans après, au regard des déclarations concordantes de la témoin U. \_\_\_\_\_ sur ce point factuel.

L'appelant fait à ce sujet une lecture biaisée des déclarations de la témoin, qui s'est prononcé sur la numérotation de ces dernières et non pas sur le marquage des places. La nuance est d'importance et ne permet pas de modifier l'état de fait dans le sens voulu par l'appelant. A supposer même que la notion de marquage devait être assimilée à celle de numérotation, on ne voit pas en quoi ce défaut de marquage serait déterminant pour l'issue du litige. L'appelant ne le démontre pas, de sorte que le grief doit être rejeté.

## **4.**

**4.1** L'appelant fait valoir que le tribunal aurait violé le droit en procédant à une interprétation littérale erronée du contrat de bail commercial. Subsidiairement, il invoque que s'il « devait être admis que les interprétations littérales et subjectives effectuées par le [T]ribunal des baux ne violaient pas le droit », l'interprétation objective ne serait quant à elle pas non plus convaincante et violerait aussi le droit.

## **4.2**

**4.2.1** Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, à charge pour celui-ci de lui verser un loyer (art. 253 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220]).

En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

Il y a 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 ; TF 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 ; sur le tout : TF 4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1).

**4.2.2** Le contrat de bail est soumis, pour sa formation et son contenu, aux art. 1 ss et 18 CO. Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO).

La question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (cf. art. 18 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b).

Le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités ; sur le tout : TF 4A\_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.1.2).

### **4.3**

**4.3.1** Tout d'abord, les premiers juges ont retenu que la promesse de la qualité consistant en ce qu'un camion semi-remorque puisse accéder à la zone des box afin d'y déposer un conteneur de 40 m<sup>3</sup>, le temps de charger des pneus destinés à l'exportation, n'a pas été alléguée. L'appelant ne revient pas sur ce point et admet qu'il ne ressort pas littéralement du contrat que les dépôts lui avaient été loués pour stocker puis charger des pneus. L'appréciation des premiers juges peut par conséquent être confirmée sur cette question.

**4.3.2** L'appelant estime néanmoins que l'autorité de première instance a interprété la lettre du contrat de manière erronée en estimant que les box venaient chacun avec une place de chargement de la taille d'une place de parc standard d'environ 20 m<sup>2</sup>.

Certes, la taille des deux « espaces zone de déchargement » allouées à l'appelant selon le contrat de bail du 9 juin 2010 ne ressort pas de la lettre du contrat. Il n'en demeure pas moins que la lettre du contrat ne prévoit pas non plus concrètement qu'un espace fût dévolu, même ponctuellement durant quelques jours consécutifs, à l'installation d'un conteneur d'environ 40 m<sup>3</sup> à proximité immédiate des box ni que l'accès au site fût garanti au camion semi-remorque le transportant. L'appréciation des premiers juges à cet égard ne prête pas le flanc à la critique.

L'interprétation littérale du contrat ne permet ainsi pas de retenir que la possibilité d'entreposer un conteneur de 40 m<sup>3</sup> et de pouvoir l'acheminer faisait partie des qualités requises et promises à l'appelant dans le cadre du contrat de bail le liant à l'intimée.

**4.3.3** Ensuite, il y a lieu d'examiner si l'interprétation subjective du contrat n'était pas possible comme retenu par les premiers juges. La volonté de l'appelant telle qu'arrêtée par les premiers juges, soit que durant huit ans, dès son installation sur le site, il avait pratiqué une activité consistant à collecter des pneus d'occasion et à les exporter en [...] avec conteneur maritime, n'est pas remise en cause.

En revanche, l'appelant critique l'appréciation des premiers juges quant à la volonté de l'intimée. D'après l'appelant, elle aurait su qu'il allait utiliser un conteneur pour son activité.

Si l'appelant peut être suivi en ce sens que l'intimée était au courant qu'il allait utiliser un conteneur pour son activité eu égard aux déclarations de la témoin U. \_\_\_\_\_ relatives à la conclusion du contrat (consid. 3.2 *supra*), il est toutefois nécessaire de nuancer le propos. En effet, si l'intimée ne pouvait ignorer que les pneus seraient transportés par conteneurs, rien n'indique qu'elle connaissait les dimensions de ce conteneur et son moyen de transport, étant observé qu'il ressort des déclarations concordantes des parties que le premier conteneur est arrivé sur les lieux quelques trois mois après la conclusion du contrat. D'ailleurs, de l'aveu même de l'appelant, il aurait pu utiliser un conteneur d'une dimension différente, par exemple de 25 m<sup>2</sup> selon ses propos, ce qu'il n'a pas fait pour une question de coût uniquement. Or, on ignore si un camion standard pouvait transporter un tel conteneur. A ce sujet, l'appelant fait valoir qu'il importe peu qu'il s'agisse d'un camion semi-remorque ou non, les camions standards ne pouvant pas non plus accéder à la zone de dépôt. Cette dernière affirmation intervient en contradiction avec ce qui ressort du jugement entrepris : les premiers juges ont certes relevé que les manœuvres de véhicules étaient difficiles, sans toutefois retenir qu'elle serait impossible. Les déclarations faites en première instance par l'appelant vont du reste aussi dans ce sens. Il a même admis que la manœuvre d'une semi-remorque a été effectuée à plusieurs reprises par le transporteur, mais que celui-ci aurait finalement renoncé à poursuivre. Dans sa demande du 14 juillet 2020, l'appelant a du reste uniquement allégué qu'en raison du manque de place consécutif aux nouvelles constructions faites par l'intimée, le nouvel emplacement des conteneurs l'empêchait de manœuvrer des camions, même sans remorque (all. 36), mais il n'a nullement allégué que l'accès à la zone de dépôt était impossible. A cet égard, l'appelant a également indiqué dans la lettre adressée le 10 juillet 2019 à l'[...] que « le manque de place compliquait énormément les manœuvres », mais non que les box et la zone de

chargement/déchargement étaient inaccessibles. Le rapport de l'expert du 22 octobre 2019 mandaté dans le cadre de la procédure de preuve à futur indique également que l'accès aux locaux est difficile pour les camions poids lourds, mais non impossible.

Rien au dossier ne permet dès lors de dire que, lors de la conclusion du contrat, l'intimée avait la volonté de s'engager à permettre l'acheminement et le stockage de pneus par le biais d'un conteneur de 40 m<sup>3</sup> devant être transporté par une semi-remorque. Les développements faits par les premiers juges peuvent être confirmés à cet égard, étant observé que l'appelant manque de précision dans sa critique, en ce sens qu'il se contente de parler de volonté à permettre l'acheminement et le stockage d'un conteneur à proximité des box loués, sans précision sur sa contenance et son mode de transport. Les précisions apportées à ce sujet dans sa réplique sont tardives (art. 317 CPC) ; elles ne permettent de toute façon pas d'aboutir à un résultat différent au vu des éléments qui précèdent sur l'interprétation littérale et subjective du contrat.

#### **4.4**

**4.4.1** A titre subsidiaire, l'appelant revient sur l'interprétation objective telle qu'effectuée par les premiers juges. Il fait valoir que, si par impossible la Cour de céans devait arriver à la même conclusion que l'autorité précédente, il conviendrait d'admettre, par le biais de l'interprétation objective du contrat, qu'il devait pouvoir inférer de bonne foi que l'usage approprié de la chose louée incluait la possibilité d'acheminer un conteneur devant les dépôts loués.

**4.4.2** L'appelant ne précise pas, à nouveau, quel type de conteneurs et par quel moyen de transport ceux-ci devaient être acheminés alors que, de ces données techniques, dépend le raisonnement à entreprendre. Or, on ne saurait déduire des termes du contrat et des circonstances qui l'ont entouré que l'intimée devait s'attendre à ce que les pneus exportés par l'appelant soient transportés dans un conteneur de 40 m<sup>3</sup> déplacé par un camion semi-remorque. La connaissance d'un simple transport par conteneur, comme établi et retenu ci-dessus, ne permet pas encore de

déduire qu'il s'agissait d'un container de 40 m<sup>3</sup> à transporter par un camion semi-remorque. En cela, comme exposé ci-avant, le raisonnement de l'appelant ne peut être suivi.

Le comportement ultérieur adopté par l'intimée, laquelle aurait toléré la présence d'un conteneur maritime, voire se serait engagée à favoriser la cohabitation entre voisins, ne peut pas être pris en compte dans le cadre de l'interprétation objective. En effet, conformément à la jurisprudence (consid. 4.2.2 *supra*), pour cette interprétation, il faut se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, qui sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs.

Les développements des premiers juges en lien avec l'utilisation d'un container maritime dont le transport devait être assuré par un camion semi-remorque peuvent être suivis, à savoir qu'U. \_\_\_\_\_ ignorait que le commerce de l'appelant exigeait l'utilisation d'un container maritime aussi imposant dont le transport serait assuré par un camion semi-remorque. Ainsi, l'appelant échoue à démontrer qu'au moment de contracter les baux, il avait clarifié cet aspect de son négoce. D'un point de vue strictement objectif, les circonstances ne permettent dès lors pas de s'éloigner du sens littéral du texte du contrat.

**4.5** L'appelant soutient enfin qu'en modifiant le parcours d'acheminement, l'intimée aurait rendu impossible l'accès du conteneur aux deux box de stockage et que l'on devrait y voir un défaut de la chose louée.

La qualité promise ou sur laquelle l'appelant pouvait légitimement compter en lien avec cet accès a été écartée dans les considérants qui précèdent. Il ne ressort au demeurant pas des faits que l'intimée aurait rendu impossible l'accès du conteneur aux deux box (voir consid. 4.3.3 *supra*, notamment le rapport de l'expert du 22 octobre 2019 et le courrier adressé par l'appelant à [...] le 10 juillet 2019). Selon les déclarations de l'appelant, le défaut d'accès par un camion semi-remorque

transportant un conteneur serait dû au fait que le transporteur refusait désormais de faire la manœuvre, qu'il avait pourtant effectuée à plusieurs reprises auparavant. L'appelant ne saurait par conséquent être suivi dans son raisonnement.

**5.** Il convient encore d'examiner les réquisitions d'audition de témoins formulées par l'appelant.

S'agissant du témoin X.\_\_\_\_\_, ingénieur au service de [...] qui aurait suivi l'appelant dans le cadre de son activité, l'appelant fait valoir qu'il s'agirait d'un moyen de preuve nouveau au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, lequel serait admissible, dès lors qu'il permettrait d'éclaircir un thème qui n'était pas litigieux dans le cadre des débats avant que les premiers juges n'en fassent un point central de leur raisonnement. Ce témoignage permettrait de définitivement lever le doute, si tant est qu'il y en ait un, sur le fait que l'intimée était au courant de l'activité de l'appelant au moment de la conclusion du contrat. Au vu des développements qui précèdent, il ne s'avère nullement nécessaire de procéder à l'audition du témoin X.\_\_\_\_\_. Le fait que l'intimée était au courant de l'activité du locataire au moment de la conclusion du bail, d'ailleurs retenu ci-dessus, ne fait pas obstacle au résultat auquel on aboutit.

S'agissant du second témoin, I.\_\_\_\_\_ de la régie, l'appelant réitère sa réquisition de preuve prise dans le cadre de la procédure de première instance, dans le but de confirmer les plaintes formulées par l'appelant en lien avec le défaut de la chose louée. Or, comme exposé, ce fait n'est pas à même d'exercer une influence sur le sort de l'appel, de sorte que cette réquisition doit également être rejetée.

**6.**

**6.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

## **6.2**

**6.2.1** L'appelant a sollicité l'assistance judiciaire par requête du 12 mai 2022.

Par courrier du 23 mai 2022, la Juge unique de la Cour d'appel civile l'a dispensé de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

**6.2.2** Les conditions posées par l'art. 117 CPC étant remplies, le bénéfice de l'assistance judiciaire doit être accordé à l'appelant.

## **6.3**

**6.3.1** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC), mais provisoirement supportés par l'Etat vu le bénéfice de l'assistance judiciaire accordé à l'appelant.

**6.3.2** L'assistance judiciaire ne dispense toutefois pas du versement des dépens à la partie adverse. En l'espèce, la charge des dépens de l'intimée peut être évaluée à 1'500 fr. (cf. art. 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), compte tenu de l'ampleur limitée du mémoire de réponse, de sorte que l'appelant doit à l'intimée cette somme à titre de dépens de deuxième instance.

## **6.4**

**6.4.1** Le conseil d'office a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (cf. art. 122 al. 1 let. a CPC). Le juge applique un tarif horaire de 180 fr. pour l'avocat et de 110 fr. pour l'avocat-stagiaire (cf. art. 2 al. 1 RAJ [règlement du 7 décembre 2010 sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]).

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).

**6.4.2** Me Arnaud Thiéry, conseil de l'appelant, a indiqué dans sa liste des opérations avoir consacré 5 heures et 36 minutes au dossier au tarif d'un avocat breveté et 14 heures et 30 minutes au tarif d'un avocat-stagiaire.

Me Thiéry fait notamment valoir des opérations effectuées entre le 16 juin 2021 et le 16 mars 2022 pour un total de 3 heures et 18 minutes au tarif d'un avocat breveté, alors que le jugement motivé date du 31 mars 2022. Ces opérations ne sauraient être prises en compte dans l'assistance judiciaire octroyée pour la procédure de deuxième instance

dans la mesure où elles ne concernent pas la procédure menée devant la Cour de céans. Il n'en sera dès lors pas tenu compte. Me Thiéry annonce en outre 1 heure de travail au tarif d'un avocat-stagiaire le 4 mai 2022 pour l'opération « Demande d'assistance judiciaire et bordereau ». Or, on ne peut retenir que le dépôt d'une demande d'assistance judiciaire, qui plus est en deuxième instance, nécessite un travail d'une heure ; seules 30 minutes seront par conséquent retenues pour cette opération, ce qui est largement suffisant pour formuler une telle demande. S'agissant de la rédaction de l'appel, Me Thiéry indique 13 heures et 12 minutes de travail au tarif d'un avocat-stagiaire (« Analyse du dossier en vue de l'appel » de 2 heures le 25 avril 2022, « Recherches juridiques » de 1 heure et 30 minutes le 4 mai 2022, « Rédaction de l'Appel » de 3 heures le 5 mai 2022, de 1 heure et 30 minutes le 6 mai 2022, de 1 heure le 9 mai 2022, de 3 heures et 30 minutes le 10 mai 2022 et « Adaptation de l'Appel » de 42 minutes le 11 mai 2022). Le nombre d'heures consacrées à l'appel, qui comporte 12 pages, dont la page de garde, apparaît trop élevé s'agissant d'une cause qui ne présente pas une complexité excessive et qui porte uniquement sur la question d'un éventuel défaut de la chose louée. En l'occurrence, on ne saurait retenir que les heures consacrées à la rédaction de l'appel étaient nécessaires. Partant, on ne retiendra que 10 heures au total pour ces opérations au tarif d'un avocat-stagiaire.

Il s'ensuit qu'une indemnité correspondant à 2 heures et 18 minutes de travail sera retenue au tarif horaire de 180 fr., soit 414 fr., et 10 heures et 48 minutes au tarif de 110 fr., soit 1'188 fr., montants auxquels s'ajoutent les débours par 32 fr. 05 (art. 3bis al. 1 RAJ ; 2 % en deuxième instance) et la TVA sur le tout par 125 fr. 80, soit 1'759 fr. 85 au total, montant arrondi à 1'760 francs.

**6.4.3** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire remboursera les frais judiciaires mis à sa charge et l'indemnité 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 de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est admise, Me Arnaud Thiéry étant désigné conseil d'office de l'appelant B. \_\_\_\_\_ pour la procédure d'appel.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelant B. \_\_\_\_\_ et provisoirement supportés par l'Etat.
- V.** L'indemnité d'office de Me Arnaud Thiéry, conseil d'office de l'appelant B. \_\_\_\_\_, est arrêtée à 1'760 fr. (mille sept cent soixante francs), TVA et débours compris.
- VI.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenu de rembourser les frais judiciaires ainsi que l'indemnité à son conseil d'office mis à sa charge, mais provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'il sera en mesure de le faire (art. 123 CPC).
- VII.** L'appelant B. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée V. \_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VIII.** L'arrêt est exécutoire.

La juge président :

La greffière :

Du

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

- Me Arnaud Thiéry (pour B. \_\_\_\_\_),
- M. Christophe Savoy (pour V. \_\_\_\_\_),

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

- Madame la Présidente du 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 :