

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} février 2023

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Hack et Perrot, juges
Greffière : Mme Bannenberg

* * * * *

Art. 178, 180 al. 1 et 318 al. 1 let. c CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **E.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 22 juin 2021 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **B.C.**_____, à [...],
défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 22 juin 2021, dont les motifs ont été notifiés le 3 novembre 2021 aux parties, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal, les premiers juges ou l'autorité précédente) a dit que les conclusions prises par E._____ à l'encontre de B.C._____ dans la procédure initiée par demande du 9 juillet 2018 étaient rejetées dans la mesure où elles étaient recevables (I) et a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, le tribunal était appelé à statuer sur une demande en paiement déposée par E._____ contre B.C._____, la première faisant valoir des prétentions - en paiement d'arriérés de loyer notamment - fondées sur un contrat de bail qu'elle soutenait avoir signé en 2009 avec le père du second, feu C.C._____. Les premiers juges ont en substance retenu qu'E._____ n'avait pas démontré à satisfaction de droit être convenue avec ce dernier d'un loyer déterminé ou déterminable pour la cession de l'usage de la villa dont elle était propriétaire. E._____ ne prouvait en outre pas avoir remis à C.C._____ la formule officielle exigée lors de la conclusion de tout nouveau bail à loyer. Partant, à supposer la conclusion d'un contrat de bail établie, il y aurait lieu d'en constater la nullité partielle s'agissant du loyer. Le tribunal a enfin considéré que nonobstant l'absence de contrat de bail valable, E._____ disposait contre B.C._____ - en sa qualité d'héritier de C.C._____ - d'une créance de nature quasi-contractuelle découlant d'un contrat de fait, correspondant au loyer usuel pour la cession de l'usage d'une villa du type de celle appartenant à la susnommée ; les premiers juges ne disposaient toutefois d'aucun élément permettant d'en fixer le montant. Au vu de ces éléments, les conclusions d'E._____ devaient être rejetées.

B. a) Par acte du 3 décembre 2021, E._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que B.C._____

(ci-après : l'intimé) soit reconnu son débiteur de la somme de 86'710 fr. à titre d'arriérés de loyers, avec intérêt à 5 % l'an « à compter de l'échéance respective des loyers ». A titre subsidiaire, l'appelante 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 de l'arrêt sur appel à intervenir.

Elle a joint un bordereau de pièces à son acte.

b) Le 3 décembre 2021 toujours, l'appelante, agissant sans l'assistance de son conseil, a déposé un acte (intitulé « *addendums* ») censé compléter l'appel précité, déposé par son avocate.

c) Au pied de sa réponse du 17 février 2022, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. En 2008, l'appelante a acquis la parcelle sise [...]. Celle-ci appartenait jusqu'alors à C.C._____, père de l'intimé.

2. C.C._____ vivait dans la villa érigée sur la parcelle (ci-après : la villa) et a continué à l'occuper après la vente précitée jusqu'à son décès, intervenu le [...] 2010.

L'intimé a également occupé la villa. Au moment de la vente et durant les années qui ont suivi, il a vécu en [...] et ne venait à [...] que pour rendre visite à son père. Il ressort toutefois d'une attestation de l'Office de la population de [...] qu'il a été domicilié à l'adresse de la villa du 28 mars 2000 au 31 mars 2011.

3. Selon l'appelante, le 15 février 2009, celle-ci, en qualité de bailleresse, et C.C._____, en qualité de locataire, ont signé un contrat de

bail avec effet au 10 décembre 2008, prévoyant le versement d'un loyer mensuel de 2'990 fr. hors charges à défaut d'autre convention, ainsi que d'une garantie de loyer. Selon l'appelante toujours, le contrat portait sur la location d'une grande villa située dans un quartier résidentiel à 12 km du centre de Lausanne, avec sauna, grand jardin, garage double, cave à vin, etc.

A titre de preuve de ce qui précède, l'appelante a produit la copie d'une photographie de la première page d'un contrat de bail sur lequel on lit, sous la rubrique désignant le locataire, le nom de C.C. _____ et, sous la rubrique relative au montant du loyer mensuel, le montant de 2'990 fr. à côté duquel figurent des annotations manuscrites, dont on distingue « *sauf convention [...] (voir [...] loyer réduit[...])* ». Aucune description précise de l'objet loué ne figure de manière lisible sur le document, hormis les termes « *villa* » et « *habitation* » que l'on distingue sous les rubriques « *Objet* », respectivement « *Destination des locaux* ». On lit toutefois clairement l'adresse de l'objet loué, laquelle correspond à celle de la villa que l'appelante a achetée à [...]. Deux paraphes sont également visibles ; on distingue ainsi notamment les initiales « [...] » en bas de page dans la partie consacrée à la garantie de loyer ensuite des mots « *après réception du montant de la vente [...]* ».

L'appelante a également produit la copie d'une photographie de la première page d'une formule officielle de notification de loyer. Seule la signature de l'appelante y figure.

4. Par courrier du 10 avril 2009 se référant à un contrat de bail du 15 février 2009, l'appelante a notamment demandé à C.C. _____ quand il lui serait possible de s'acquitter du loyer mensuel de 2'990 fr. dû depuis le 10 décembre 2008. Plusieurs bulletins de versements étaient annexés à cet envoi.

Le 14 septembre 2009, C.C. _____ a adressé à l'appelante un courrier où il était question d'un « *contrat d'intention* » du 15 février 2009 qu'il n'aurait pas reçu. Dans cette correspondance, le susnommé écrivait

notamment :

« [...] Pour des raisons que j'ignore, vous m'avez pas encore remis le contrat d'intention du 15 février 2009 établi par vous-même.

Cela va de soi, que sans ce document, il n'est pas possible de trouver une solution dans cette affaire.

Je vous rappelle, que lors de notre entretien du 15 février 2009, vous m'avez indiquée que en cas de persistance du différent de paiement du loyer, les tribunaux seront seuls compétents. Pour cette raison j'ai contacté le Juge de Paix pour le loyer mensuel.

Pour tout le reste, vous vous référez au contrat d'intention du 15 février 2009, contrat qui n'est pas en ma possession à ce jour. [...] »

C.C. _____ a encore réclamé une copie du « *contrat d'intention* » le 21 septembre 2009, par un courrier dont il ressort notamment ce qui suit :

« Concerne : Contrat d'intention du 15 février 2009 - mise en demeure le 12 août 2009 - rappel le 14 septembre 2009

Madame,

Vous êtes dans l'obligation de me transmettre une copie conforme du contrat d'intention du 15 février 2009.

De plus, j'attends votre prise de connaissance et prise de position concernant ma mise en demeure du 12 août 2009.

Cela va de soi, que sans ces documents, il n'est pas possible d'ouvrir une action judiciaire. [...] ».

Par courrier du 30 septembre 2009, l'appelante a réclamé à C.C. _____ le paiement, dans un délai au 19 octobre 2009, de 32'890 fr. à titre de d'arriérés de loyers. Hormis des bulletins de versement, l'envoi ne mentionnait aucune annexe - en particulier le contrat réclamé par C.C. _____.

Par lettre du 10 novembre 2009, C.C. _____ s'est à nouveau adressé à l'appelante en ces termes :

« Concerne : Contrat d'intention du 15 février 2009 - mise en demeure le 12 août 2009 - rappel le 14 septembre 2009, le 21 septembre 2009

Madame,

Je constate avec consternation que vous ne m'avez pas transmis à ce jour une copie du contrat d'intention du 15 février 2009 ainsi que votre prise de position.

Par la présente, je vous demande de bien vouloir enfin faire le nécessaire. [...] »

5. Le 23 décembre 2009, un commandement de payer la somme de 38'870 fr. à titre de loyers impayés depuis le 12 décembre 2008 pour la location de la villa sise [...] (poursuite n° [...]), établi sur réquisition de l'appelante, a été notifié à C.C._____.

6. Par lettre du 28 juin 2010, répondant à un courrier recommandé de l'appelante, C.C._____ a indiqué avoir reçu les documents suivants : « *Contrat de bail du 15 février 2009 (1 page), Notification de loyer, Dispositions générales* » et faisait état de ce qui suit :

« [...] Il est à relever que le Bail à loyer n'est pas signé de ma part. De votre propre chef vous avez modifié le loyer payable (item.3).

Il va de soi que le Bail n'est pas conforme aux règles. [...] »

Le 29 juillet 2010, l'appelante a imparti à C.C._____ un délai au 14 août suivant pour s'acquitter des loyers dus depuis le 12 décembre 2008, soit un montant de 59'800 fr., ou pour justifier du fait qu'il n'en avait pas les moyens et proposer des dates de rencontre en vue d'aboutir à un accord, le tout sous la menace d'une résiliation anticipée du bail. L'appelante rappelait en outre au susnommé qu'une garantie de loyer de 6'000 fr. demeurait due.

Le 2 août 2010, C.C._____ a répondu à l'appelante que le contrat d'intention du 15 février 2009 qu'elle lui avait transmis le 10 juin 2010 n'était pas signé par lui, qu'il était incomplet et qu'il avait constaté avec consternation que l'intéressée avait, de son propre chef, modifié le loyer prévu dans le contrat.

7. Par courrier du 13 septembre 2010, l'intimé a informé l'appelante du décès de son père le jour précédent et indiqué qu'il n'avait pas trouvé de contrat de location de la villa de [...], priant l'appelante de le contacter pour éclaircir la situation.

Par courrier du 29 octobre 2010 adressé à l'intimé, à son

adresse d'[...], l'appelante l'a prié de lui faire part de ses intentions en lien avec la location de la villa et de l'informer quant au moment où il pourrait s'acquitter des arriérés de loyers de « *68'770 CHF conformément au contrat du 15 février 2009 plus frais de poursuite de 128 CHF* ». Elle relevait encore que l'intimé avait certainement trouvé le dossier de son père avec toute la correspondance relative à cette question et indiquait se tenir à sa disposition pour tout renseignement complémentaire le cas échéant. L'appelante déclarait enfin joindre une lettre du 11 septembre précédent et un bulletin de versement à son envoi, sans évoquer le contrat de bail demandé par l'intimé.

Par courrier du 30 novembre 2010, l'appelante, relevant qu'elle n'avait pas réussi à le joindre et qu'elle n'avait reçu aucun paiement de loyer, a soumis une nouvelle fois les questions précitées à l'intimé. Elle indiquait joindre un bulletin de versement à son envoi, toujours sans évoquer le contrat demandé le 13 septembre 2010 par l'intimé.

Par lettre du 26 février 2011 adressée à l'intimé, en [...], l'appelante a indiqué concevoir qu'il ne soit pas en mesure de payer sur le champ les arriérés de loyers dus. Elle lui demandait à nouveau quand il pourrait le faire, en joignant un bulletin de versement à son envoi.

8. a) Les parties se sont également rencontrées sur place les 19 mars et 3 avril 2011. Lors de cette dernière rencontre, l'intimé a remis à l'appelante les clés de la villa. Les parties ont en outre procédé à une visite des lieux. A cette occasion, l'intimé était accompagné d'une connaissance, soit [...] ; entendue en qualité de témoin, celle-ci a déclaré que l'appelante n'avait pas fait de remarque sur l'état de la villa ou de la parcelle à cette occasion, de même qu'elle n'avait pas rempli de formulaire d'état des lieux. Le témoin a également indiqué ne pas avoir entendu l'appelante déclarer qu'elle avait oublié le bail réclamé par l'intimé, mais que celui-ci lui avait confié que l'appelante lui avait dit avoir oublié ledit bail.

b) A l'issue de la visite, l'intimé, accompagné de Mme [...], a conduit l'appelante à la gare de Lausanne. Une fois arrivés, l'intimé a aidé l'appelante à sortir son bagage du coffre du véhicule. Lorsqu'il est retourné auprès du témoin, l'intimé lui a dit que l'appelante lui avait brièvement présenté un document sans lui en remettre une copie et en refusant qu'il le montre au témoin.

c) Par courrier recommandé adressé le même jour à l'appelante, l'intimé a indiqué que le solde des arriérés de loyers dus par son père serait validé dès qu'il aurait pu consulter en toute indépendance l'original du bail à loyer, précisant qu'un tel document ne saurait avoir une quelconque valeur légale s'il avait été modifié après signature. Il a également informé l'appelante de l'intérêt d'autres personnes pour l'achat d'un terrain qu'elle convoitait, en lui accordant un délai de dix jours afin de lui faire une offre.

d) Par courrier du 19 mai 2011, l'appelante a indiqué à l'intimé qu'elle lui envoyait l'état des lieux qu'elle avait effectué avec une « *personne neutre* » et disait attirer son attention sur les « *dégâts locatifs* ». L'état des lieux évoqué dans le courrier n'a pas été produit.

Par lettre du 30 mai 2011, l'intimé a répondu à l'appelante que son courrier ne contenait pas le document évoqué mais uniquement des pages vierges à la place de celui-ci. Il l'a en outre informée que, dès lors qu'il demeurerait sans réponse de sa part au sujet de sa volonté d'acheter une parcelle pour laquelle elle avait manifesté son intérêt, il était désormais en négociation avec d'autres personnes intéressées. Il a enfin exposé ce qui suit à propos du contrat de bail invoqué par l'appelante :

« Vous prétendez m'avoir laissé étudier votre exemplaire du contrat original vous liant à mon père. En vérité, après avoir d'abord prétendu avoir oublié le contrat, vous avez fait mine de le retrouver au moment de prendre congé, et m'avez laissé y jeter un très bref coup d'œil. Vous m'avez arraché le document des mains quand j'ai voulu le montrer à un témoin. Je tiens à préciser une fois encore qu'un document officiel, tel un bail, ne saurait être raturé ou manipulé après signature dans l'intérêt d'une des parties. Cela constitue un faux en écriture passible de suites pénales et annule toutes autres dispositions. Tant que le document original n'est pas fourni en présence de témoin, aucune entrée en matière d'aucune

sorte ne peut être projetée. »

Par courrier du 9 juillet 2011, l'appelante, indiquant annexer un décompte concernant les dégâts locatifs et les loyers impayés, a réclamé le versement de ceux-ci à l'intimé en les chiffrant à 86'710 fr., plus frais de poursuite de 128 fr., avec intérêt à 5% l'an sur chacun des montants. Le décompte évoqué dans ce courrier n'a pas été produit. Cette correspondance ne comporte aucune mention selon laquelle l'appelante aurait fourni à l'intimé un document censé attester de l'existence d'un bail conclu avec feu C.C._____.

L'intimé a répondu le 9 août suivant que l'envoi précité ne contenait pas les documents annoncés. Il ajoutait, concernant le bail à loyer :

« Vous m'avez soumis l'espace d'une minute un document falsifié (typex) censé être un bail à loyer, aussitôt arraché de mes mains afin d'éviter tout examen approfondi. Ce faisant, ce document manipulé par vos soins perd toute légitimité. [...] »

Par courrier du 31 décembre 2011 adressé à l'intimé, l'appelante a indiqué avoir appris par hasard que celui-ci avait vendu le terrain qu'elle convoitait.

9. Par courrier du 30 octobre 2013, l'appelante a mis l'intimé en demeure de s'acquitter, dans un délai au 1^{er} décembre 2013, des loyers impayés par 86'710 fr., des frais de poursuite par 128 fr., d'un montant non chiffré pour les « *dégâts locatifs* » et d'une peine conventionnelle de 99'000 fr., intérêts en sus.

L'intimé a répondu le 29 novembre 2013 en indiquant notamment qu'une fois de plus, la liste des exigences formulées par l'appelante n'était pas fondée sur une preuve, soit un document officiel corroborant ses affirmations.

10. a) Le 30 avril 2014, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de [...] (ci-après : la

commission de conciliation) d'une requête de conciliation dirigée contre l'intimé en concluant au paiement de la somme de 86'710 fr. à titre d'arriérés de loyers, de frais de remise en état et de poursuite. La conciliation ayant été vainement tentée, l'appelante s'est vu délivrer une autorisation de procéder. L'intéressée a ensuite déposé une demande au fond, laquelle a été déclarée irrecevable. Cette dernière décision a fait l'objet d'un appel, finalement retiré par l'appelante.

b) Le 25 novembre 2016, l'appelante a une nouvelle fois saisi la commission de conciliation des conclusions précitées en les augmentant de conclusions en paiement d'une indemnité pour rupture d'un droit d'emption et en remboursement d'une avance de frais au Tribunal cantonal. Le président de la commission de conciliation a déclaré cette requête irrecevable au motif que le litige avait déjà fait l'objet d'un jugement. Par arrêt du 25 janvier 2018, la Cour d'appel civile a annulé cette décision. Une nouvelle audience de conciliation a eu lieu le 29 mai 2018. Constatant l'échec de la tentative de conciliation, la commission de conciliation a notifié, le 8 juin 2018, une autorisation de procéder à l'appelante.

c) Par acte du 9 juillet 2018, l'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande en paiement dirigée contre l'intimé en concluant en substance au paiement des sommes de 86'710 fr. à titre d'arriérés de loyers, avec intérêt à 5 % dès chaque échéance pour la période du 10 décembre 2008 au 31 mai 2011, de 128 fr. à titre de remboursement de frais de poursuite, de 1'800 fr. à titre de dédommagement des « dégâts locatifs » et de 1'867 fr. à titre de remboursement des frais de justice encourus devant le Tribunal cantonal. Dans son écriture, l'appelante demandait encore à quelle juridiction elle devait s'adresser pour les dommages-intérêts à hauteur de 99'000 fr. qu'elle comptait réclamer pour « *rupture du droit d'emption* ».

Par avis du 25 juillet 2018, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a invité l'appelante à rectifier son acte en indiquant pour chacun des faits allégués les moyens de preuve proposés

et à préciser si ses conclusions portaient également sur les dommages-intérêts de 99'000 fr. évoqués dans son écriture. La présidente a également attiré l'attention de l'intéressée sur le fait que le concours d'un mandataire lui était vivement recommandé, précisant qu'elle-même ne pouvait conseiller une partie.

Le 28 septembre 2018, l'appelante a adressé une demande rectifiée au tribunal, sans modifier ses conclusions.

Le même jour, l'avocate d'alors de l'appelante a annoncé être mandatée par celle-ci et a demandé une prolongation du délai imparti à sa cliente pour refaire son acte. Le 2 octobre 2018, la présidente a informé ce mandataire que l'appelante avait d'ores et déjà déposé un nouvel acte ; elle a prolongé le délai en invitant le conseil à préciser si la demande rectifiée déposée le 28 septembre 2018 devait être prise en considération ou à déposer une nouvelle demande corrigée. Le 29 octobre 2018, l'avocate a informé la présidente que la demande du 28 septembre 2018 était maintenue ; elle indiquait également que les prétentions émises en lien avec un droit d'emption figurant dans le contrat de bail se rapportaient au fait que ce droit d'emption n'avait pas été respecté et déclarait « *Conformément au contrat de bail, ma mandante réclame la somme de 99'000 fr. à titre de dommages et intérêts* ».

d) Au pied de ses déterminations des 25 janvier et 17 février 2019, l'intimé a en substance conclu au rejet des conclusions de l'appelante. Dans son écriture du 25 janvier 2019, il a notamment mis en cause l'authenticité de la photographie du bail produite par l'appelante (cf. *supra* ch. 3), en faisant valoir que c'était peut-être pour dissimuler une falsification qu'une photographie avait été produite. Il a ainsi relevé :

« Il s'agit de toute évidence d'une photographie de mauvaise qualité, prise apparemment avec un téléphone portable, que l'on arrive à peine à déchiffrer. La preuve a ostensiblement été soumise sous cette forme afin de dissimuler les traces de manipulation. Je réfute la validité d'un tel document, [...] ».

e) Au pied de sa réplique du 15 mai 2019, l'appelante a

conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'intimé et confirmé ses propres conclusions. L'intimé a dupliqué le 17 juin 2019 en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet des conclusions prises au pied de la demande. Il a en particulier excipé de la prescription.

Au pied de ses déterminations du 23 août 2019, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimé dans sa duplique du 17 juin 2019.

f) A l'audience de premières plaidoiries du 15 novembre 2019, l'appelante - assistée d'un nouveau conseil - a déposé une écriture intitulée « *Commentaires* » ainsi que des pièces, dont une copie de l'intégralité du contrat de bail invoqué par l'intéressée, comportant deux pages. Par ordonnance d'instruction du 5 décembre 2019, la présidente a refusé l'introduction des faits, offres et moyens de preuve présentés par l'appelante lors de l'audience précitée, à l'exception du suivi des envois de la Poste relatif à la notification de l'autorisation de procéder à l'intéressée.

g) Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 18 janvier 2021, le témoin [...] a été entendu par le tribunal. Statuant sur le siège, les premiers juges ont écarté la pièce produite par l'appelante au cours de cette audience - soit une attestation établie par un tiers selon laquelle la formule officielle de notification de loyer avait été remise à C.C._____.

h) Le tribunal a délibéré le 22 juin 2021.

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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

L'action constatatoire est recevable lorsque le demandeur a un intérêt digne de protection à la constatation immédiate. Un tel intérêt fait en principe défaut lorsque la partie peut agir en exécution (ATF 135 III 378 consid. 2.2). Il faut donc qu'une action condamnatoire (ou en exécution ; *Leistungsklage*) ou formatrice (ou en modification de droit ; *Gestaltungsklage*), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte. En ce sens, l'action en constatation est subsidiaire à l'action condamnatoire ou en exécution (TF 4A_170/2022 du 25 juillet 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_335/2021 du 8 novembre 2021 consid. 4.2.3, *in* RSPC 2022 p. 129 ; TF 4A_464/2019 du 30 avril 2020 consid. 1.3, *in* RSPC 2021 p. 217). Les conclusions doivent être interprétées globalement et de bonne foi, c'est-à-dire aussi dans le respect du principe de la *favor validitatis* (TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 6). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend ; les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 4A_281/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.2 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3, non publié *in* ATF 146 III 203). Commet un formalisme excessif l'autorité d'appel qui déclare irrecevable – comme étant une conclusion constatatoire – une conclusion tendant à ce qu'il soit constaté que X doit tant à Y, alors qu'en première instance la conclusion était en paiement (X doit payer tant à Y), rien n'indiquant dans la motivation que la partie tendait à autre chose qu'en première instance (TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2, *in* RSPC 2014 p. 221).

1.2 En l'espèce, l'appel a été déposé en temps utile par une partie au bénéfice d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, en l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 francs. La conclusion en réforme, telle qu'elle est formulée au pied de l'appel, est toutefois – ou plutôt apparaît être – constatatoire. On l'a vu, une telle conclusion est en principe irrecevable lorsqu'une action condemnatoire est ouverte comme en l'espèce. Il y a toutefois lieu d'interpréter la conclusion de l'appel à la lumière de la motivation de l'acte et en tenant compte de la formulation des conclusions prises devant les premiers juges, dont il ressort clairement que l'appelante ne demande en réalité pas qu'il soit simplement constaté que l'intimé est son débiteur, mais réclame le paiement de la somme articulée. Les conclusions de l'appel doivent en définitive être interprétées comme étant condemnatoires (cf. CACI 23 mars 2018/190 consid. 3.3), l'appel se révélant recevable. La recevabilité de l'envoi du 3 décembre 2021 de l'appelante (cf. *supra* let. Bb) peut demeurer ouverte, vu le sort réservé à l'appel.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également 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 (Jeandin, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR-CPC] n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138

III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

2.2

2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, l'appel devant indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, *in* RSPC 2015 p. 339 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311).

On distingue à cet effet vrais et faux *nova*. Les vrais *nova* sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux *nova* sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue lorsqu'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, *in* RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4).

2.2.2 En l'espèce, les pièces produites en appel (n^{os} 4 à 6) se recoupent avec celles produites à l'audience de premières plaidoiries du 15 novembre 2019 et à l'audience de jugement du 18 janvier 2021. De deux choses l'une : soit, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, elles étaient recevables en première instance et leur production en appel n'est pas pertinente dans la mesure où elles figurent déjà au dossier

de première instance, soit elles étaient irrecevables en première instance déjà et elles le sont *a fortiori* en deuxième instance. La question qui se pose est en définitive de savoir si c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté ces pièces du dossier. Cette question, qui a une influence sur le fond de l'appel, sera traitée au considérant suivant.

3.

3.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il n'était pas établi qu'elle aurait été liée à C.C._____ par un contrat de bail, faute d'accord relatif au montant du loyer. Elle considère que la photographie de la première page du contrat de bail jointe à la demande renseigne sur le nom des parties contractantes, le lieu de situation de l'objet loué, la durée du contrat et le montant du loyer, de même que l'on y distingue son paraphe et celui de C.C._____. Ce serait à tort que le tribunal a qualifié cette pièce de floue et illisible. L'appelante souligne en outre que d'autres informations ressortent du contrat de bail complet produit à l'audience de premières plaidoiries, soit notamment la date de conclusion du contrat et les signatures complètes des cocontractants ; en écartant cette pièce du dossier, l'autorité précédente aurait versé dans le formalisme excessif. En effet, tous les éléments essentiels du contrat de bail figuraient selon elle déjà sur la photographie produite avec la demande, de sorte le contrat produit dans son intégralité au stade des premières plaidoiries ne pouvait être considéré comme une pièce nouvelle. S'agissant des annotations figurant à côté du montant du loyer, l'appelante relève qu'elles n'ont pas trait à celui-ci mais aux modalités de son paiement en cas de nouvelle convention conclue à ce sujet par les parties au contrat, une telle convention n'ayant jamais été passée entre l'intéressée et C.C._____. En définitive, de l'avis de l'appelante, les pièces produites auraient dû conduire le tribunal à retenir qu'elle s'était accordée avec C.C._____ sur le montant du loyer, lequel ressortirait en outre de la formule officielle annexée au contrat de bail. S'agissant de la motivation subsidiaire par laquelle les premiers juges ont considéré qu'à supposer l'existence d'un contrat de bail avérée, il y aurait lieu d'en constater la nullité partielle faute de preuve de notification de la formule

officielle, l'appelante souligne qu'aux termes du contrat de bail, ladite formule y était annexée, sa remise au locataire étant dès lors présumée. L'appelante fait encore valoir qu'à supposer le bail doive effectivement être considéré comme partiellement nul faute de notification de la formule officielle, le tribunal n'en aurait pas moins dû compléter le contrat en fixant un loyer sur la base des critères jurisprudentiels (soit le rendement admissible, les loyers usuels dans le quartier, le loyer du précédent locataire, les statistiques officielles, ou encore l'expérience du tribunal) ; ce serait à tort que les premiers juges ont considéré qu'il leur était impossible, en l'état du dossier, d'estimer le montant d'une contrepartie équitable pour l'occupation de la villa, respectivement d'en fixer le loyer usuel.

L'intimé considère pour sa part en substance que le raisonnement du tribunal doit être confirmé, la seule pièce probante invoquée par l'appelante ayant été valablement écartée par l'autorité précédente. L'intéressée n'exposerait du reste pas en quoi ce serait à tort que les premières juges auraient retenu qu'un accord quant au principe et au montant d'un loyer ne serait pas intervenu avec feu C.C._____.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 229 CPC, les parties ne peuvent librement présenter des faits et offrir des moyens de preuve que jusqu'à l'issue du second échange d'écritures. S'il n'y a pas eu de double échange d'écritures, elles peuvent le faire lors de la première audience d'instruction ou, à défaut d'une telle audience, à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). A l'issue du deuxième échange d'écritures ou après une audience constituant à la fois une audience d'instruction et une audience de premières plaidoiries, des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent être introduits qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (cf. CACI 7 décembre 2021/569 consid. 6.2.2 et la référence citée).

3.2.2 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Il n'y a pas de hiérarchie

légale entre les moyens de preuve autorisés et l'on ne peut nier par avance et de manière générale le caractère adéquat d'un moyen de preuve déterminé (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Il est cependant reconnu que certaines preuves sont considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autres : ainsi, un titre a en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (TF 5A_88/2020 du 11 février 2021 consid. 4.3.2).

Selon l'art. 178 CPC, la partie qui invoque un titre doit en prouver l'authenticité si la partie adverse la conteste sur la base de motifs suffisants. La seule contestation de l'authenticité du titre par la partie adverse ne suffit pas pour que la partie qui invoque le titre doive en prouver l'authenticité. Il faut que la partie adverse expose des éléments concrets, qui éveillent auprès du tribunal des doutes sérieux sur l'authenticité du titre ou de la signature (TF 4A_540/2019 précité, consid. 5.1 ; TF 4A_380/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2.2). Ces motifs peuvent tenir tant au titre lui-même qu'à son auteur ou au contexte de sa rédaction (Müller, *in* Brunner et al. [édit.], Orell Füssli Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2^e éd., Zurich 2016, n. 5 ad art. 178 CPC). Ce n'est que si la partie adverse parvient à susciter de tels doutes que la partie se prévalant du titre supporte le fardeau de la preuve de son authenticité (TF 4A_540/2019, loc. cit. ; TF 4A_197/2016 du 4 août 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_380/2016, loc. cit. ; Schweizer, CR-CPC, n. 7 ad art. 178 CPC).

L'art. 178 CPC consacre ainsi le principe de la libre appréciation des preuves par le juge (Schweizer, CPC commenté, n. 2 ad art. 178 CPC). En présence de doutes sérieux quant à l'authenticité d'un titre, le juge devra interpellier la partie qui s'en prévaut et l'inviter à rapporter la preuve complète de son authenticité (cf. art. 56 et 154 CPC ; Weibel, *in* Sutter-Somm et al. [édit.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^e éd., Zurich 2016, n. 9 ad art. 178 CPC), en exigeant le cas échéant la production de l'original du titre dont seule une copie aurait été produite (cf. CREC 8 juin 2017/208 consid. 5.2). L'art 180 al. 1 2^e phr. CPC prévoit en effet que le tribunal ou les parties peuvent

exiger la production de l'original ou d'une copie certifiée conforme lorsqu'il y a des raisons légitimes de douter de l'authenticité du titre. Des doutes sérieux sur l'authenticité du titre ne résultent pas du seul fait qu'une copie a été produite au lieu de l'original. Il incombe à la partie de requérir la production de l'original, si elle éprouve des doutes à cet égard (CPF 11 août 2016/249 consid. 3).

3.2.3 Aux termes de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2). Le renvoi à l'autorité de première instance au sens de l'art. 318 al. 1 let. c CPC doit rester l'exception, l'instance d'appel devant en règle générale soit confirmer la décision attaquée, soit statuer elle-même à nouveau (TF 5A_645/2021 du 2 février 2022 consid. 3.1). L'autorité d'appel peut renvoyer la cause au juge de première instance lorsque l'instruction à laquelle celui-ci a procédé est incomplète sur des points essentiels (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A_939/2012 du 8 mars 2013 consid. 4.2.1).

3.3

3.3.1 En l'espèce, le tribunal a considéré que, le litige étant soumis à la procédure ordinaire, il appartenait aux parties d'alléguer et de prouver les faits pertinents sans intervention du juge. Ils ont retenu que l'appelante s'était contentée de produire la photographie floue de la première page d'un contrat de bail, sur laquelle on reconnaissait le nom de C.C._____ sous la rubrique « *locataire* », de même qu'on distinguait le montant de 2'990 fr. sous la rubrique relative au loyer mensuel. Il n'était toutefois pas établi que ce document ait été signé par le supposé locataire. Si deux paraphes figuraient au pied de cette première page, ceux-ci ne constituaient pas des signatures. De plus les annotations illisibles figurant à côté du montant du loyer pouvaient avoir une incidence sur celui-ci. Enfin, à défaut de la production d'un titre original et complet, pourtant réclamé à plusieurs reprises par l'intimé, on ne pouvait être certain que le montant de 2'990 fr. ne résultât pas d'une modification apportée par l'appelante postérieurement à la conclusion du contrat. En

définitive, sur cette question, le tribunal a considéré que l'appelante et le père de l'intimé s'étaient accordés sur le principe d'une cession de la villa à usage onéreux, mais que l'appelante n'avait pas démontré qu'ils étaient convenus d'un loyer déterminé ou déterminable. L'autorité précédente a en outre retenu que l'appelante n'avait pas démontré avoir remis à C.C._____ la formule officielle exigée lors de la conclusion de tout nouveau bail avant son envoi du 10 juin 2010 (cf. *supra* ch. 6) ; même en retenant la conclusion d'un contrat de bail, il faudrait donc constater la nullité partielle de celui-ci s'agissant du loyer.

Les premiers juges ont ensuite considéré qu'en l'absence d'un bail valable faute d'accord sur le montant du loyer, l'appelante disposait tout de même d'une créance de nature quasi-contractuelle découlant d'un contrat de fait, correspondant à un loyer usuel. Dans le cas d'espèce toutefois, le tribunal ne disposait d'aucun élément permettant de fixer le montant d'une telle créance. En effet, l'appelante s'était contentée d'alléguer que le bail litigieux portait sur une grande villa située dans un quartier résidentiel à 12 km du centre de Lausanne et comprenant un sauna, un grand jardin, un garage double, une cave à vin, etc., en renvoyant à la pièce qu'elle avait produite en tant que contrat de bail ; or cette pièce ne comportait aucune description de l'objet supposé loué.

3.3.2

3.3.2.1 Deux questions doivent être résolues. Il s'agira premièrement de déterminer si c'est à raison que les premiers juges ont écarté les pièces produites par l'appelante aux audiences de premières plaidoiries et de jugement, puis d'examiner, le cas échéant, si le sort réservé aux conclusions de l'appelante était justifié au regard des pièces recevables.

3.3.2.2 Il est constant qu'un double échange d'écritures a eu lieu, de sorte qu'à moins de répondre aux critères de l'art. 229 al. 1 CPC, les pièces de l'appelante devaient être produites au plus tard avec la réplique. Tel n'a pas été le cas s'agissant des pièces litigieuses, produites au stade des premières plaidoiries et de l'audience de jugement. Les réquisits de la disposition précitée n'étaient en outre pas réunis ; en effet, les pièces en

question existaient à l'époque du dépôt des écritures de l'appelante et rien n'empêchait l'intéressée de les produire à temps. La décision d'écarter ces pièces du dossier était donc en principe justifiée.

Il ne faut toutefois pas perdre de vue que l'appelante avait valablement produit – soit au stade du dépôt de la demande – des copies de deux des pièces litigieuses, soit du contrat de bail et de la formule officielle de notification du loyer initial. Les premiers juges ont considéré qu'outre leur caractère incomplet, les pièces en question étaient illisibles et que, puisque seule une copie partielle en avait été produite, il n'était pas exclu que le contrat de bail, lequel comportait des annotations manuscrites, ait été falsifié par l'appelante. Par ailleurs, dans sa réponse, l'intimé avait fait valoir que l'appelante n'avait produit en fait de bail qu'une photographie illisible, selon lui cela afin de « *dissimuler des traces de manipulation* » ; on pouvait le penser, vu l'obstination apparente de l'appelante à ne laisser personne voir l'original du bail et la lettre de feu C.C._____ accusant l'intéressée d'avoir modifié le montant du loyer (cf. *supra* ch. 6 *in fine*). Les premiers juges ont du reste suivi l'intimé dans cette argumentation.

Ils ne pouvaient toutefois procéder de la sorte. S'ils estimaient que la copie produite n'était pas probante, et même qu'elle avait peut-être été falsifiée – comme ils l'ont expressément exposé dans leur motivation – il leur appartenait d'ordonner la production de l'original, en application des art. 178 et 180 al. 1 CPC. Si cette dernière disposition confère certes une simple faculté au juge (*Kann-Vorschrift*), il n'en est pas moins inadmissible pour un tribunal d'omettre d'ordonner la production de l'original d'une pièce produite sous la forme d'une copie pour ensuite rejeter la demande au motif que le titre produit serait peut-être un faux. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que l'original du contrat de bail produit en appel (P. 4) est recevable ; la production de cette pièce aurait en effet dû être ordonnée par le magistrat instructeur de première instance. En revanche, les autres pièces produites postérieurement au double échange d'écritures, soit une copie de la formule officielle dans son intégralité et une attestation d'un tiers aux termes de laquelle ladite formule avait été

remise au locataire (P. 5 et 6 jointes à l'appel), ne sont pas recevables, faute d'avoir été produites en temps utile ; si les premiers juges mentionnent certes dans leur motivation que la copie de la formule officielle produite est illisible – ce qu'elle n'est pas –, ils ne semblent pas avoir tenu compte de cette considération dans leur raisonnement, l'application des art. 178 et 180 al. 1 CPC ne se justifiant pas en ce cas.

3.3.2.3 L'original du bail produit à l'audience de premières plaidoiries étant recevable, se pose la question de savoir s'il faut tenir compte des parties de cet original ne ressortant pas de la copie initialement produite. Il y a lieu de considérer que tel est le cas ; il ne serait en effet pas admissible de ne tenir compte qu'en partie de l'original dont la production a été ordonnée – ou, comme en l'espèce, aurait dû être ordonnée – par le tribunal en raison des doutes émis quant à l'authenticité de la copie initialement produite. La production de l'original du titre initial dans le contexte de l'art. 180 al. 1 CPC vise précisément à lever les incertitudes découlant de la copie originairement versée au dossier, de sorte qu'il se justifie d'en tenir compte dans son entier.

En l'occurrence, on constate au verso de l'original du bail que celui-ci a bel et bien été signé par C.C._____. On constate en outre que le montant du loyer n'a pas été falsifié par l'appelante, les annotations figurant en marge de celui-ci étant sans importance, dès lors qu'il est simplement mentionné « *sauf si convention est signée (voir verso) – loyer réduit rétroactivement* » – à relever que sur la photographie initialement produite, on arrive à lire « *sauf convention [...] (voir [...] loyer réduit [...])* », ce qui suffit à infirmer le raisonnement des premiers juges sur ce point. On constate encore au verso de l'original que du correcteur (« Tipp-Ex ») a été appliqué sur un point sans importance, que le loyer de 2'990 fr. par mois est à nouveau stipulé, et qu'il est prévu qu'il serait réduit si les parties convenaient d'un droit d'emption sur un terrain.

Il découle en définitive de ce qui précède qu'il est établi, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, que l'appelante et C.C._____ ont conclu un contrat de bail à loyer concernant la villa litigieuse, vendue

à l'appelante par le susnommé, pour un loyer de 2'990 fr. par mois, avec effet au 10 décembre 2008. Le grief de l'appelante s'avère fondé.

3.4

3.4.1 Les premiers juges ont considéré que même en retenant qu'un bail avait été conclu par l'appelante et C.C._____ aux conditions précitées, ledit bail devrait être considéré comme nul s'agissant du loyer, la première n'ayant pas établi avoir remis la formule officielle de notification du loyer initial avant son envoi du 10 juin 2010. Ce raisonnement ne résiste pas l'examen, comme on le verra ci-dessous.

3.4.2 La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (ATF 121 III 56 consid. 2c ; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1 bis OBLF [ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Si la formule lui a été communiquée, le locataire peut saisir, dans les trente jours, l'autorité de conciliation ; si la formule officielle lui est communiquée plus tard, mais dans les trente jours après son entrée dans les locaux, le point de départ du délai pour agir est reporté à ce moment-là. En revanche, une communication intervenant au-delà de ce délai équivaut à une absence de notification (ATF 140 III 583 consid. 3.1 ; ATF 121 III 56 consid. 2c ; TF 4A_211/2020 du 25 août 2020 consid. 2).

3.4.3 En l'espèce, il ressort des faits non contestés que le 28 juin 2010, C.C._____ a mentionné avoir reçu, le 10 juin précédent, les documents suivants : « *Contrat de bail du 15 février 2010 (1 page), Notification de loyer, Dispositions générales* » (cf. *supra* ch. 6). Comme l'ont correctement retenu les premiers juges, une telle communication serait largement tardive et à défaut d'une notification antérieure, dans les trente jours dès la conclusion du bail, le contrat serait nul en tant qu'il fixe le montant du loyer. Cela étant, le contrat de bail complet, dont la production aurait dû être admise, respectivement l'original dont la

production aurait dû être requise, indique sur sa seconde page (ch. 7 [« annexes »]) que « *La notification de loyer est jointe à ce bail* ». Or, lorsque le contrat de bail mentionne la formule parmi ses annexes, il faut présumer que le bailleur l'a effectivement notifiée au locataire, pourvu qu'il puisse en produire une copie (ATF 142 III 369 consid. 4.2 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 490). Il s'ensuit que le loyer contractuellement prévu n'est pas nul.

L'appel se révèle ainsi fondé sur ce point également, le grief subsidiaire de l'appelante relatif à la fixation d'un loyer usuel par le tribunal étant sans objet.

3.5 On l'a vu, la pièce originale dont les premiers juges auraient dû ordonner la production comporte davantage d'informations que la copie partielle produite à l'appui de la demande – la signature de C.C._____ et la mention que la formule officielle a été remise au locataire y figurant notamment. Il va sans dire que ces éléments ont une incidence cruciale sur les prétentions de l'appelante. Dans de telles circonstances, réformer le jugement entrepris en se fondant sur cette pièce au stade de l'appel reviendrait à statuer sur une base totalement différente que les premiers juges, le principe de la double instance ne pouvant être garanti.

Partant, il se justifie d'admettre la conclusion subsidiaire de l'appelante tendant à l'annulation du jugement.

4.

4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement annulé, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour qu'ils statuent à nouveau sur les conclusions de l'appelante en tenant compte de l'original du contrat de bail produit par celle-ci lors de l'audience de premières plaidoiries, après avoir donné l'occasion à l'intimé de se déterminer.

4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'867 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), que l'intimé lui restituera (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimé versera en outre à l'appelante la somme de 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est partiellement admis.
- II.** Le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour qu'il procède dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'867 fr. (mille huit cent soixante-sept francs), sont mis à la charge de l'intimé B.C._____.
- IV.** L'intimé B.C._____ versera à l'appelante E._____ la somme de 3'867 fr. (trois mille huit cent soixante-sept francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V.** 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 Marlène Bérard (pour E. _____),
- Me Yann Oppliger (pour B.C. _____),

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

- Mme 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - 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 :

