

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mars 2026

Composition : M me CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Courbat et Mme Elkaim, juges
Greffier : M. Curchod

* * * * *

Art. 17, 18, 32 et 115 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Q***, et **E.**_____, à R***, contre le jugement rendu le 4 juillet 2024 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **B.**_____, à U***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 juillet 2024, motivé le 28 février 2025, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges) a dit que la demanderesse B._____ était libérée, à compter du 1^{er} juillet 2018, des obligations découlant des baux à loyer conclus les 16 et 17 novembre 2011 avec les défendeurs A._____ et E._____, portant sur un appartement au deuxième étage de l'immeuble sis F*** à V***, respectivement sur deux places de parc extérieures à la même adresse (I), a dit que les poursuites n^{os} [...] et [...] diligentées par l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois étaient sans fondement (II), a statué sur les frais (IV [sic] à VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En substance, les premiers juges ont considéré que C._____ et B._____ avaient donné tacitement pouvoir à D._____ de les représenter pour faire modifier les baux litigieux et retirer B._____ de ceux-ci à la suite de son déménagement. L'instruction aurait montré que les bailleurs étaient au courant que l'intimée n'habitait plus dans le logement, sans pouvoir dire avec précision quand ils l'avaient appris et que D._____ avait sollicité à de multiples reprises la libération de sa sœur B._____ des baux (cf. jugement p. 3 ch. 4). À la suite de la demande formée par D._____, la gérante aurait accepté de consentir à une remise de dette en faveur de B._____ par le courrier du 27 février 2018 qui admettait expressément que C._____ devenait la seule détentrice des baux à loyer à partir du 1^{er} juillet 2018, ce qui aurait constitué une acceptation de la demande de D._____ faite au nom de sa sœur. L'avenant signé uniquement par C._____ par la suite permettait de prouver cette assertion. Par ailleurs, postérieurement à l'avenant, les décomptes de frais n'ont plus été adressés qu'à C._____ et D._____. Les premiers juges ont donc considéré qu'au vu des circonstances, la volonté de la gérante - et donc des bailleurs - était bien de libérer B._____ dès le 1^{er} juillet 2018. Les allégations des appelants selon lesquelles, cette libération était conditionnée au paiement des loyers arriérés ne reposait sur rien. Les premiers juges ont aussi considéré que même si on admettait qu'il n'y avait

eu aucun accord, les appelants seraient de mauvaise foi en vertu du principe *venire contra factum proprium*. En effet, les bailleurs auraient adopté une attitude contradictoire qu'ils devaient se laisser opposer. La procuration conférée par B. _____ à son frère le 1^{er} mars 2021 ne remettait pas en cause ce raisonnement dans la mesure où cette procuration avait été élaborée en vue de l'état des lieux et sur demande de la gérante.

S'agissant de la reconnaissance de dette signée par D. _____ au nom de B. _____ et C. _____, les premiers juges ont considéré que ce dernier avait outrepassé les pouvoirs conférés et que les bailleurs, représentés par la gérante ne pouvaient penser de bonne foi que les pouvoirs de D. _____ dépassaient ce qui était indiqué *expressis verbis* dans la procuration, à savoir la représentation de B. _____ lors de l'état des lieux de sortie. Les premiers juges ont également considéré que la susnommée n'avait pas ratifié la reconnaissance de dette après coup en manifestant son désaccord par son opposition totale du 24 mars à la poursuite notifiée.

B. _____ était néanmoins responsable des loyers impayés jusqu'au 30 juin 2018 mais qu'après imputation des paiements intervenus conformément à l'art. 87 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), il s'avérait que tous les loyers et charges jusqu'au 30 juin 2018 avaient été acquittés.

B. a) Par acte du 2 avril 2025, A. _____ et E. _____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par B. _____ au pied de sa demande du 6 septembre 2021 soient intégralement rejetées, à ce que la susnommée soit reconnue débitrice et leur doive immédiat paiement de la somme de 58'090 fr. 58, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2021 et à ce que les mainlevées définitives des oppositions formées par B. _____ aux commandements de payer notifiés par l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois les 24 février et

24 mars 2021 dans le cadre des poursuites n^{os} [...] et [...] soient prononcées, respectivement, à hauteur de 40'349 fr. 70 et de 17'740 fr. 90. A titre subsidiaire, les appelants ont conclu à l'annulation de la décision attaquée, la cause étant renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) Par déterminations du 12 novembre 2025, B._____ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais.

c) Le 4 février 2026, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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

1. **a)** Le 16 novembre 2011, l'intimée et sa mère C._____, en qualité de locataires, et les appelants, en qualité de bailleurs, représentés par la société J._____ Sàrl (ci-après : la gérance), ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un logement de quatre pièces et demie au deuxième étage de l'immeuble sis F***, à V***.

Le bail, conclu pour une durée initiale allant du 20 novembre 2011 au 30 novembre 2012, se renouvelait ensuite aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance.

Le loyer de l'appartement avait été fixé à un montant mensuel net de 1'900 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 200 francs.

b) L'intimée et C._____ avaient constitué une garantie de loyer d'un montant de 5'700 fr., sous la forme d'un contrat d'assurance-cautionnement souscrit auprès de la société K._____ SA.

2. Par contrats du 17 novembre 2011, l'intimée et C._____ ont également pris à bail des appelants une place de parc extérieure, ainsi qu'une place de parc couverte.

Les baux des places de parc ont débuté le 20 novembre 2011. Les termes et échéances étaient identiques à ceux prévus par le contrat portant sur le logement.

Les loyers mensuels s'élevaient à 50 fr. pour la place de parc extérieure et à 100 fr. pour la place de parc couverte.

3. Il ressort de l'instruction que le logement loué était initialement occupé par l'intimée, C._____, ainsi que D._____, le frère de l'intimée, respectivement fils de C._____.

4. Le 21 mars 2014, l'intimée a conclu, seule, un contrat de bail ayant pour objet un appartement situé à X***. Celui-ci débutait le 1^{er} juin 2014.

Entendu en tant que témoin, D._____ a expliqué qu'il avait informé la gérante, I._____, du changement de domicile de sa sœur par téléphone, peu avant ou au moment de son déménagement.

I._____, représentante de la gérante, également entendue en qualité de témoin, et D._____ se sont accordés pour dire que ce dernier avait sollicité de la gérance la modification de la titularité des baux, à la suite du départ de sa sœur. Il était en effet question de faire retirer l'intimée des contrats en cause. D'après D._____, la gérance n'avait pas répondu immédiatement, de sorte qu'il l'avait relancée de temps en temps. Il a en outre soutenu que l'intimée n'avait pas participé à ces discussions et n'avait pas davantage été tenue informée de celles-ci.

5. Les loyers dus pour l'appartement et les places de parc, objets des baux litigieux, ont été versés régulièrement, jusqu'au 31 décembre 2014.

A partir du mois de janvier 2015, la partie locataire n'a plus payé tous les loyers ou seulement partiellement.

6. L'intimée a quitté la Commune de X*** et emménagé dans un logement sis à U***, le 16 août 2017.

7. a) Au cours de son audition, I._____ a indiqué qu'elle avait pris l'initiative de proposer à la partie locataire la réadaptation de l'acompte de frais accessoires, lequel n'était plus suffisant pour couvrir tous les frais.

b) Le 27 février 2018, la gérante a ainsi adressé le courrier suivant à C._____ :

« Lettre avenant pour adaptation de l'acompte de charges
Madame,

Selon téléphone de ce jour avec votre fils, M. D._____ et suite aux nombreuses discussions que nous avons eues concernant l'acompte de charges qui n'est plus adapté, nous avons le plaisir de vous remettre, ci-joint, deux exemplaires de l'avenant cité en titre.

Le nouvel acompte sera pris en compte dès le 1^{er} juillet 2018 (pour le décompte 2018-2019).

Vous serez dès le 1^{er} juillet 2018, seule détentrice des contrats de bail (appartement n°6, place couverte n°6 et non couverte n°6 sis F***).

Merci de bien vouloir nous retourner un des deux avenants par courrier.

Nous vous prions de bien vouloir le conserver précieusement.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et tout en restant volontiers à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

J._____ Sàrl

I._____

[...] »

L'avenant dont il était question dans le courrier du 27 février 2018 susmentionné, uniquement signé par C._____ pour la partie locataire, avait la teneur suivante :

Avenant au contrat de bail

Adresse F***
Lieu
Etage 2ème étage
Bail principal 4,5
Genre d'objet Habitat
Destination utilisation Habitation

Numéro de référence Interne [...]
Numéro de référence programme

Bailleur E. _____
A. _____

Représenté/e par J. _____

Locataire(s) (solidairement responsables)

C. _____
F***
1

Changement au contrat

Situation jusqu'au 30.06.2018
Loyer, frais de chauffage et eau chaude : 100.00
~~Loyer, frais d'exploitation et clauses particulières : 75.00~~
Loyer, taxes d'épuration : 25.00
Annexes et locaux en commun, les annexes suivantes font l'objet d'un contrat tacite de prêt à usage, soit mis à disposition bien plaire et gratuitement : --
Annexes et locaux en commun, les locaux et installation ci-après sont utilisables en commun : --

Situation dès le 01.07.2018
Loyer, frais de chauffage et eau chaude : 125.00
Loyer, frais d'exploitation et clauses particulières : 90.00
Loyer, taxes d'épuration : 35.00
Annexes et locaux en commun, les annexes suivantes font l'objet d'un contrat tacite de prêt à usage, soit mis à disposition bien plaire et gratuitement : 1 cave
Annexes et locaux en commun, les locaux et installation ci-après sont utilisables en commun : 1 buanderie

Important

Les autres dispositions du contrat de bail du restent toutes en vigueur sans aucune modification.
Si le(s) titulaire(s) au contrat change(nt), la garantie de bail à loyer ou cautionnement doit être adaptée au plus tard à la date d'entrée en vigueur de l'avenant.

Autres dispositions

Néant

Lieu, date: [...] , le 27 fév. 2018

Lieu, date: [...] , le 4 mars 2018

Le bailleur

[...]

Le(s) locataire(s):

[...]

c) D. _____ a déclaré qu'il avait pris connaissance du courrier du 27 février 2018 et de l'avenant lorsque sa mère les avait reçus.

d) I. _____ ne s'est pas souvenue d'avoir transmis des copies de ces deux documents à l'intimée. D. _____ a du reste confirmé que l'intimée n'avait pris connaissance du courrier du 27 février 2018 et de l'avenant qu'après la survenue du litige, par son intermédiaire.

e) Interrogée à ce sujet, I. _____ a affirmé que l'avenant signé les 27 février et 4 mars 2018 ne portait que sur la problématique de la modification du montant des acomptes de frais accessoires. Selon ses explications, elle avait soumis ce document uniquement à C. _____, dès lors qu'il n'était question que de l'adaptation de l'acompte et qu'il lui était indifférent que seul l'un des locataires s'engage à cet égard. D'après I. _____, le nom de l'intimée ne figurait pas dans la rubrique « locataire » pour plusieurs motifs. La gérante ne disposait en effet pas de sa nouvelle adresse postale. L'acte n'était en outre signé que par C. _____. Il était enfin spécifié que les autres dispositions du contrat de bail demeuraient en vigueur, sans modification.

La gérante a concédé que la mention de la lettre d'accompagnement du 27 février 2018, selon laquelle C. _____ serait seule détentrice des contrats de bail dès le 1^{er} juillet 2018, résultait d'une formulation malheureuse. Elle a rapporté que, dans le cadre de ses discussions avec D. _____, elle avait évoqué la possibilité de modifier la titularité des baux, à condition que les loyers en retard fussent réglés jusqu'à la fin du mois de juin 2018. Cet éventuel changement supposait aussi, selon ses dires, un réexamen de la solvabilité des différents protagonistes. I. _____ a admis que le courrier du 27 février 2018 n'évoquait cependant pas les conditions précitées. Lors de son audition, la gérante a assuré qu'elle n'avait jamais eu l'intention de libérer l'intimée de ses obligations de locataire. De son côté, D. _____ a relaté qu'il n'avait pas retenu l'existence de la mention relative à la titularité des baux, figurant dans le courrier du 27 février 2018. Sur le plan formel, il a déclaré qu'il avait continué de considérer que tant sa sœur que sa mère étaient inscrites sur les contrats. Il était cependant parti de l'idée que l'intimée n'était plus concernée par ces baux, étant donné qu'elle avait quitté le domicile commun et que les interactions ne se faisaient plus qu'entre la gérante et lui.

f) I. _____ a déclaré que l'avenant n'avait jamais été suivi d'effets, dans la mesure où les loyers dus n'étaient plus payés par la partie locataire.

8. a) La gérance a adressé à C._____ et D._____, le 3 mai 2018, deux décomptes de frais accessoires pour les périodes de 2013-2014 et de 2014-2015, dont il ressort des suppléments à la charge de la partie locataire de 2'057 fr. 07, respectivement 1'840 fr. 84.

b) I._____ a précisé qu'elle n'avait envoyé les décomptes de frais accessoires qu'à C._____ et D._____, parce qu'ils étaient désormais seuls à occuper le logement en cause.

c) Le 8 mai 2018, la gérance a fait parvenir à C._____ et D._____ un décompte de chauffage pour l'exercice de 2015-2016, laissant apparaître un solde en faveur des appelants d'un montant de 561 fr. 86.

d) Il résulte des décomptes de chauffage portant sur les périodes de 2016-2017 et de 2017-2018, adressés à C._____ et D._____ le 11 mars 2019, des soldes de 754 fr. 50, respectivement 571 fr. 14 à la charge de la partie locataire.

9. Par courriers séparés du 10 janvier 2020 expédiés à l'appartement objet du bail, la gérance a mis une première fois l'intimée et C._____ en demeure de verser le montant de 61'550 fr., portant sur des loyers et des frais accessoires impayés depuis le mois de décembre 2017. Elle indiquait que, faute de paiement de cette somme dans un délai de trente jours, le bail serait résilié, conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

10. Le 28 octobre 2020, la gérance a adressé un courrier daté du jour précédent à l'intimée, à son domicile d'U***, ainsi qu'un autre à C._____. Il y était précisé qu'elles étaient désormais débitrices d'un montant total de 66'650 fr. à titre d'arriérés de loyer, pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 octobre 2020. La gérance les mettait en demeure de s'acquitter de ce montant, dans un délai de trente jours. A défaut, celle-ci résilierait le bail, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Un décompte des montants dus et encaissés par la gérance

était joint au courrier envoyé à l'intimée.

L'intimée ne s'est pas manifestée à la suite de la mise en demeure et n'a par voie de conséquence pas contesté celle-ci.

11. a) Les appelants ont résilié les trois contrats de bail en cause pour le 31 janvier 2021, par formules du 1^{er} décembre 2020, adressées à l'intimée, à son domicile d'U***, ainsi qu'à C._____.

L'intimée ne s'est pas manifestée à la suite de la résiliation des baux et n'a par voie de conséquence pas contesté celle-ci.

b) C._____ et D._____ sont cependant demeurés dans le logement au-delà du 31 janvier 2021.

c) Par requête de cas clair datée du 1^{er} février 2021, adressée à la Justice de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, les appelants ont sollicité l'expulsion de l'intimée et de C._____ des objets loués.

L'intimée ne s'est pas manifestée à la suite de cette requête et ne l'a par voie de conséquence pas contestée.

12. a) Le 24 février 2021, les appelants ont fait notifier à l'intimée un commandement de payer n° [...] (poursuite ordinaire de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois) pour les créances suivantes :

« Titre et date de la créance ou cause de l'obligation	Montant (CHF)	Intérêt %	Dès le
1 Arriérés de loyers. Poursuite due solidairement avec Mme C._____ et M. D._____.	61'550.00		
2 Arriérés de charges d'exploitation d'immeubles selon décomptes	5'785.00		

[...] »

b) L'intimée a fait opposition totale audit commandement de payer.

c) Les poursuites diligentées contre l'intimée l'ont également été contre C._____.

13. a) Dans un contexte et à une date qui n'ont pas été établis, C._____ et D._____ ont, en fin de compte, quitté l'appartement litigieux.

b) Il résulte de l'instruction que l'intimée a reçu une convocation à l'état des lieux de sortie du logement.

c) D._____ a indiqué que sa sœur lui avait alors téléphoné, pour lui faire part de sa surprise qu'un tel courrier lui fût parvenu alors qu'elle n'en avait pas reçu de la gérance depuis longtemps. Selon lui, elle ne se sentait plus concernée par les locations litigieuses. D._____ a déclaré qu'il avait proposé à l'intimée de se rendre lui-même à l'état des lieux de sortie à sa place. Il lui avait toutefois demandé de signer une procuration, qui lui était réclamée par la gérante afin d'obtenir la libération de la garantie de loyer. D._____ avait, selon ses dires, fourni à l'intimée un texte qu'elle avait ensuite reproduit elle-même dans la procuration. Il a ajouté qu'ils n'avaient pas évoqué, ensemble, l'éventualité de signer une convention de sortie.

d) L'intimée et C._____ ont toutes deux signé un document manuscrit daté du 1^{er} mars 2021, dont la teneur était la suivante :

« Etat des lieux de sortie du 1^{er} mars 14h00

V***

Procuracion

Nous soussignées C._____, et B._____ autorisons D._____ à nous représenter pour l'état des lieux de notre ancien appartement à F***.

[...] »

e) Au cours de l'audience tenue par le Tribunal des baux le 12 mars 2024, l'intimée a déclaré qu'elle avait co-signé une procuration en faveur de son frère, dans la mesure où elle pensait qu'un tel document était nécessaire au départ de sa mère et de son frère du logement loué. Elle a

concedé qu'elle ne s'était pas posé davantage de questions à ce sujet.

14. a) L'état des lieux de sortie s'est tenu le 1^{er} mars 2021. Le procès-verbal établi à cette occasion porte les noms de l'intimée et de C._____, sous la rubrique « locataire sortant ». Le document a été signé par D._____.

b) Le même jour, D._____ a également signé une convention de sortie, rédigée à la main sur un formulaire préimprimé. Celle-ci avait le contenu suivant :

« PROPRIETAIRE : E._____ et A._____

IMMEUBLE : F***,
app. n° 6 + 2 places de parc

Locataire sortant : B._____ et C._____ Nouvelle adresse : [...]

[...]

Le locataire demeure redevable : selon décomptes annexés

a) du loyer du 31 mars 2018 au 31 janv 2021
Fr. 73'400.-

b) du supplément de chauffage, exercices de 2013 au 30.6.2020
Fr. 9'425,88

c) 1 mois loyer pour occupation illicite (fév 2021)
Fr. 2'250.-

Total :

85'075,88

La présente convention vaut reconnaissance de dettes, selon article 82 LP, pour le montant de Fr. 85'075,88 (Fr huitante-cinq mille zéro septante-cinq francs huitante centimes).

[...] »

Les montants figurant dans le document ont été inscrits par I._____, au moment de l'état des lieux de sortie, avant que D._____ ne le signât.

c) Lors de son audition, D._____ a affirmé qu'il n'était pas conscient d'engager sa sœur par sa signature de la convention de sortie. Pour lui, la procuration du 1^{er} mars 2018 ne portait que sur les questions de l'état des lieux et de la libération de la garantie de loyer.

d) En cours de procédure, les appelants ont produit les

décomptes de frais accessoires pour les exercices de 2013-2014 à 2019-2020, ainsi que les pièces justificatives correspondantes. Au nombre de celles-ci figuraient plusieurs états locatifs de l'immeuble en cause. Or, le prénom de l'intimée n'apparaissait plus dans ces pièces après l'année 2014.

15. a) A la réquisition des appelants, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié à l'intimée, le 24 mars 2021, un second commandement de payer, dans le cadre de la poursuite n° [...], dont la teneur était la suivante :

« Titre et date de la créance ou cause de l'obligation	Montant (CHF)	Intérêt %	Dès le
1 Débitrice solidairement responsable avec C._____. Solde des arriérés de loyer suite à l'état des lieux de sortie 1 appartement, 1 place de parc couverte, 1 place de parc non couverte	11'850.00		
2 Occupation illicite du logement et des places de parc février 2021	2'250.00		
3 Solde des décomptes de charges jusqu'au 30.06.2020	3'640.90		

[...] »

b) L'intimée a formé opposition totale à cette poursuite.

16. a) Le 6 avril 2021, le montant de la garantie de loyer a été libéré en faveur des appelants.

b) D'autres versements aux appelants sont intervenus, par l'intermédiaire de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois. Ceux-ci correspondaient aux différentes saisies des revenus de C._____, ensuite des poursuites diligentées contre elle. Ainsi en était-il des sommes de 4'975 fr. le 23 août 2021, 3'749 fr. 70 le 14 octobre 2021, 5'914 fr. 80 le 22 septembre 2022 et 6'645 fr. 80 le 19 décembre 2022.

17. Les appelants ont produit l'état de compte de la partie locataire, sur la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 janvier 2021. Il en résulte pour le mois de février 2021 une dette cumulée de 73'400 francs.

18. a) L'intimée a introduit une requête de conciliation le 6 avril 2021, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer

du district du Jura-Nord vaudois. Les appelants ont fait défaut à l'audience du 1^{er} juin 2021, de sorte que toute conciliation était exclue. Dite autorité a délivré une autorisation de procéder à l'intimée, le 4 juin 2021.

b) L'intimée a saisi le Tribunal des baux, par écriture du 25 juin 2021.

c) Le 6 septembre 2021, l'intimée a déposé un acte rectifié, par lequel elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « I. B. _____ est libérée de toutes obligations contractuelles depuis le 1^{er} juillet 2018 en lien avec l'appartement sis « F*** ».
- II. B. _____ n'est pas débitrice des valeurs suivantes :
- 67'438.30 (soixante-sept-mille-quatre-cents-trente-huit (sic) francs et trente centimes)
 - 17'844.20 (dix-sept-mille-huit-cents-quarante-quatre (sic) francs et vingt centimes)

Les oppositions formées aux poursuites n° [...] et n° [...] sont valables.

- III. Ordre est donné A. _____ (sic) et E. _____ de procéder à la radiation de la poursuite n° [...] auprès de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois avec effet immédiat.
- IV. Ordre est donné A. _____ (sic) et E. _____ de procéder à la radiation de la poursuite n° [...] auprès de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois avec effet immédiat. »

d) Par réponse et demande reconventionnelle du 24 janvier 2022, les appelants ont pris les conclusions suivantes :

« Principalement

- I. Les conclusions prises par B. _____ au pied de sa Demande du 6 septembre 2021 sont intégralement rejetées.

Reconventionnellement

- II. B. _____ est reconnue débitrice et doit immédiat paiement à A. _____ et E. _____, la (sic) somme de CHF 85'075.88 (huitante cinq mille septante-cinq [sic] francs suisses et huitante huit [sic] centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2021.
- III. La mainlevée définitive de l'opposition formée par la Demanderesse au commandement de payer notifié par l'Office des poursuites du district du JURA-NORD VAUDOIS le 24 février 2021 dans le cadre de la poursuite n° [...] est prononcée à hauteur de CHF 67'335 (soixante-sept mille trois cent trente-cinq francs suisses).

- IV. La mainlevée définitive de l'opposition formée par la Demanderesse au commandement de payer notifié par l'Office des poursuites du district du JURA-NORD VAUDOIS le 24 mars 2021 dans le cadre de la poursuite n° [...] est prononcée à hauteur de CHF 17'740.90 (dix-sept mille sept cent quarante francs suisses et nonante centimes). »

e) Par déterminations et réponse du 9 mai 2022, l'intimée a persisté dans les conclusions prises au pied de son acte du 6 septembre 2021 et conclu reconventionnellement, avec suite de frais et dépens, à ce qui suit :

« [...]

- V. L'intégralité des conclusions prises par A._____ et E._____ au pied de la réponse et demande reconventionnelle du 24 janvier 2022 sont rejetées.
- VI. B._____ est libérée de toutes obligations contractuelles depuis le 1^{er} juillet 2018 en lien avec la place de parc couverte n°6 sis « F*** ». ».
- VII. B._____ est libérée de toutes obligations contractuelles depuis le 1^{er} juillet 2018 en lien avec la place de parc non couverte n°6 sis « F*** ». »

f) Par déterminations du 5 octobre 2022, les appelants ont confirmé l'intégralité de leurs conclusions.

g) L'audience d'instruction et de plaidoiries finales s'est tenue le 12 mars 2024. Lors de celle-ci, les appelants ont modifié la conclusion n° II de leur écriture du 24 janvier 2022, en ce sens que le capital réclamé à l'intimée était réduit à 58'090 fr. 58, compte tenu des versements intervenus dans l'intervalle. Cette dernière a, pour sa part, soulevé la prescription en lien avec les décomptes de frais accessoires, les montants de ceux-ci n'étant en revanche pas contestés. A cette occasion, le tribunal a entendu I._____ et D._____ en qualité de témoins.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont

la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse est également recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter

aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4).

Lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. En effet, il n'appartient pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les

éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 21 août 2023/336 consid. 4.1 ; CACI 4 mai 2021/212 consid. 3.2). Seuls doivent être examinés les griefs portant sur la constatation ou l'absence de constatation par le premier juge de faits précisément désignés, étayés par la référence à une pièce précisément désignée (par son numéro) – et, si celle-ci est volumineuse, à un passage précisément désigné de la pièce – et comportant une motivation si la pièce du dossier invoquée ne suffit pas d'elle-même à constater directement le fait allégué (CACI 26 juillet 2023/298 consid. 2.2.2 ; Juge unique CACI 2 mars 2023/110 consid. 2.2.2). La procédure d'appel selon le CPC n'a pas pour fonction de refaire les débats principaux, mais de contrôler le bien-fondé de la décision attaquée sur la base des griefs des parties.

3. Dans un premier moyen, les appelants relèvent une constatation erronée et incomplète des faits.

3.1 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que l'intimée avait été libérée des baux à loyer litigieux dès le 1^{er} juillet 2018. En effet, ils font grief à ces derniers d'avoir considéré que l'intimée aurait été surprise de recevoir une poursuite et une convocation à un état des lieux de sortie, attendu qu'elle n'aurait plus eu aucune nouvelle des appelants car, de manière contradictoire, le jugement retient également que, par avis des 10 janvier 2020 et 28 octobre 2020, l'intimée a été mise en demeure de payer le montant de 61'550 fr., mise en demeure qui comportait l'avis comminatoire de l'art. 257d al. 2 CO. Selon les appelants, des décomptes précis étaient joints à ces mises en demeure auxquelles l'intimée n'a pas réagi et qu'elle n'a pas contestés. L'état de fait devrait être complété en ce sens.

3.2 Il ressort du jugement attaqué (cf. p. 9) que D. _____ avait indiqué que sa sœur lui avait téléphoné à la réception du premier commandement de payer et lui avait fait part de sa surprise qu'un tel courrier lui fut parvenu alors qu'elle n'en avait pas reçu de la gérance depuis longtemps. Cette déclaration ressort de l'audition de D. _____ (cf. procès-

verbal p. 18) qui est rapportée pour ce qu'elle est, une simple déclaration d'un témoin, sans que les premiers juges n'indiquent d'ailleurs tenir cette déclaration comme prouvant un fait.

En revanche, aux chiffres 9 et 10 du jugement (cf. p. 7), les premiers juges retiennent bien que par courrier du 10 janvier 2020 adressé à l'adresse de V*** (où l'intimée n'habitait plus, ndr), la gérance a mis l'intimée en demeure une première fois et une seconde fois le 28 octobre 2020 à son adresse à U***.

3.3 Les appelants ont allégué (cf. all. 48) que l'intimée n'avait à aucun moment contesté le contenu de ce courrier (la mise en demeure du 29 octobre 2020, ndr), ni sa qualité de colocataire et codébitrice. Ils ont offert de prouver cet allégué par les pièces 106 à 113 et la pièce requise 152 libellée de la manière suivante : « Tout document démontrant que la demanderesse a contesté l'avis comminatoire du 27 octobre 2020, son annexe et sa qualité de colocataire et codébitrice ». Par courrier du 26 octobre 2022, l'intimée (demanderesse) a indiqué ne pas être en possession de la pièce requise 152.

3.4 Autrement dit, s'agissant d'un fait négatif, la charge de la preuve était renversée et il appartenait à l'intimée de démontrer qu'elle avait manifesté un désaccord. Ainsi, l'état de fait doit être complété en ce sens que l'intimée ne s'est pas manifestée d'une quelconque manière à la mise en demeure du 29 octobre 2020 et n'a par voie de conséquence pas contesté cette mise en demeure. S'agissant de la mise en demeure du 10 janvier 2020, en revanche, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait dès lors que rien n'est allégué à ce sujet - on y trouve une référence dans des déterminations des appelants - et pour cause, la mise en demeure ayant été adressée à V***, les appelants ne sont pas en mesure de prouver que l'intimée avait été atteinte.

Cela étant, ce complément ne préjuge pas des conséquences que l'on doit en tirer et qui seront examinées ci-dessous.

3.5 Dans des griefs similaires, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu que l'intimée n'avait pas non plus réagi à la notification de la résiliation du bail (cf. all. 51 et 68 et pièce requise 153) et à la procédure d'expulsion (cf. all. 53 et 68 et pièce 154) et ne les avait pas contestées. Le raisonnement développé ci-dessus peut être tenu ici *mutatis mutandis* et l'état de fait complété dans ce sens.

3.6 En revanche, le même grief appliqué à une quelconque manifestation de désaccord à la réception des commandements de payer ne peut s'appliquer ici car d'une part l'intimée a fait opposition à ces poursuites et, d'autre part, rien n'est allégué à ce sujet.

3.7 Enfin, les appelants font grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu que l'intimée n'avait pas contesté sa qualité de colocataire en mandatant son frère pour la représenter lors de l'état des lieux, démontrant par là qu'elle se considérait toujours liée par ce bail.

En l'espèce, le jugement retient bien le fait que l'intimée a signé une procuration en faveur de son frère (cf. jugement p. 9), de sorte qu'il n'y pas lieu de compléter l'état de fait à ce sujet. Quant aux conséquences que les appelants en tirent, c'est bien le cœur du problème et du droit qui sera examiné ci-dessous.

4. En droit, les appelants contestent l'application des art. 18 al. 1 et 115 CO en ce sens que l'intimée n'aurait jamais fait l'objet d'une remise de dette et/ou d'une libération des baux.

4.1 Selon les appelants, retenir que l'intimée aurait été libérée à partir du 1^{er} juillet 2018 serait insoutenable car le projet d'avenant ne comprenait que les acomptes de charges et qu'il serait précisé de manière claire que les autres dispositions du contrat demeuraient en vigueur et sans aucune modification. Il serait ainsi clair que ce projet d'avenant ne concernait que la question de l'acompte de frais clairement libellée « changement de contrat ». Par ailleurs, selon ses propres dires, l'intimée

n'aurait eu connaissance de ce projet d'avenant qu'au moment des premières poursuites et il n'est pas possible de considérer qu'elle aurait pu se départir d'un contrat de bail formel et écrit sans le savoir.

En deuxième lieu, la lettre du 27 février 2018 n'était pas signée et adressée uniquement à C._____, de sorte que l'on ne pourrait rien en tirer. I._____ entendue comme témoin aurait d'ailleurs confirmé que la « libération » relevait d'une formulation malheureuse et qu'elle n'avait jamais eu l'intention de sortir l'intimée du contrat. En effet, il n'y aurait eu aucune logique à ce que les bailleurs, qui avaient déjà du mal à recouvrer des loyers impayés, se privent d'une locataire. Par ailleurs, il ressortirait des déclarations de D._____ qu'il n'avait pas retenu la mention relative à la titularité des baux dans le courrier du 27 février 2018 et qu'il avait continué à considérer sa sœur et sa mère comme colocataires et parties aux baux litigieux au moment de l'état des lieux de sortie du 1^{er} mars 2021.

4.2 La remise de dette (art. 115 CO) constitue un contrat bilatéral non formel, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4). Elle peut donc résulter de l'offre et de l'acceptation par actes concluants ou le silence (art. 1 al. 2 et art. 6 CO), considérés selon le principe de la confiance (ATF 110 II 344 consid. 2b ; ATF 52 II 215 consid. 5). L'art. 6 CO – qui prévoit que lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable – ne doit toutefois pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir – ce qui relève du fait – une réelle et commune intention des parties, la question est réglée ; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou que la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) – ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO – et qu'il faut se demander comment une déclaration ou une attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (TF 4A_344/2018 du 27 février 2019 consid. 2.2.2). C'est toutefois avec la plus grande circonspection que le juge admettra l'existence d'une

offre de remise de dette par actes concluants de la part du créancier (ATF 109 II 327 consid. 2b ; ATF 52 II 215 consid. 5 *in fine*), car, en règle générale et sauf circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention (TF 4A_325/2007 du 15 novembre 2007 consid. 6.2). La renonciation du créancier à sa créance ne peut être ainsi admise que si son attitude, interprétée selon le principe de la confiance, peut être comprise dans le cas particulier comme manifestant clairement sa volonté de renoncer définitivement à tout ou partie de sa créance (ATF 110 II 344 consid. 2b ; ATF 109 II 327 consid. 2b). Le temps plus ou moins long que le créancier laisse s'écouler avant de procéder au recouvrement de sa créance n'est pas susceptible d'établir, à lui seul, la remise de dette, mais il constitue tout au plus un indice (TF 4A_344/2018 consid. 2.2.2 précité). La remise de dette n'est pas formelle même si le contrat de base l'est. Elle peut intervenir pour une dette qui n'est pas encore née et pour un seul des débiteurs solidaires. Elle peut aussi intervenir par actes concluants (Piotet, Commentaire romand CO I, 3^e éd., Bâle 2021, N. 22 ad art. 115 CO).

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_446/2017 du 27 juillet 2018 consid. 3). Il n'y a pas de place en ce cas pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC (TF 4A_72/2020 du 23 octobre 2020 consid. 8.3.11 et les arrêts cités). En effet, si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid.

2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3).

4.3 En l'espèce, il ressort de l'état de fait non contesté et des témoignages de D._____ et I._____ pour la gérante que des discussions avaient lieu au sujet de la libération du bail de l'intimée. Personne ne conteste d'ailleurs – et surtout pas les appelants – que D._____ agissait comme représentant de sa sœur.

Le 27 février 2018, la gérante a adressé un courrier non signé à C._____ seule avec un avenant au contrat de bail signé qui indique en caractères gras : « Vous serez dès le 1^{er} juillet 2018 – la suite est en caractère normal – seule détentrice des contrats de bail (suit le détail des baux concernés) » (cf. pièce 4). La question de la signature de la lettre est un faux problème invoqué par les appelants car I._____ pour la gérante ne conteste ni l'authenticité de la lettre, ni son contenu qu'elle a jugé « malheureux » lors de son audition, ni le fait qu'elle ait envoyé le courrier.

L'avenant au contrat qui y était annexé et qui lui est signé, ne l'est, pour la partie locataire, que par C._____ qui y est d'ailleurs mentionnée comme unique locataire. Par la suite, les décomptes de chauffage n'ont été adressés qu'à C._____ et D._____ (cf. pièce 5).

Par ailleurs, dans son audition (cf. procès-verbal p. 17), I._____ a indiqué ceci : « (...) Il y avait en revanche une demande de D._____ tendant à ce que le bail soit mis à son nom de même qu'à celui de sa mère, compte tenu du fait que B._____ n'occupait plus l'appartement. (...) Je n'ai fait signer cet avenant qu'à C._____ (sic) dans la mesure où il ne s'agissait que d'acomptes (...). Je n'ai pas mentionné la demanderesse sous la rubrique « locataire » parce que je n'avais pas sa nouvelle adresse, que l'acte n'était signé que par C._____ (sic) et qu'il était expressément mentionné que les autres dispositions du contrat de bail

restaient en vigueur sans modifications. (...) Dans mes discussions avec D._____, j'avais évoqué la possibilité de modifier la titularité des baux moyennant que les loyers en retard soient totalement réglés à fin juin 2018 et après un réexamen de la solvabilité des différents intervenants. La formulation du courrier omet malheureusement de mentionner ces conditions, que j'ai d'ailleurs également oublié de signer. (...) Si je n'ai pas envoyé les décomptes de frais accessoires (...) qu'aux noms de C._____
(sic) et D._____, c'est simplement parce qu'ils étaient les seuls à occuper encore l'appartement (...) ».

4.4 L'ensemble de ces éléments constituent autant d'actes concluants selon lesquels les appelants entendaient libérer l'intimée de ce bail, ou à tout le moins des conséquences financières de celui-ci. On peut d'ailleurs se demander si l'intimée n'a pas été purement et simplement ôtée du bail, mais la question peut ici rester indécise. En effet, dans ses déclarations, I._____ reconnaît qu'elle était d'accord de libérer l'intimée sous conditions, conditions dont elle admet elle-même qu'elles ne figurent pas dans la lettre du 27 février 2018, sous-entendant par-là que si elles avaient figuré, elle aurait « validé » le contenu du courrier. Or, l'existence de ces conditions n'est ni alléguée, ni prouvée et les déclarations d'I._____ viennent plutôt renforcer l'idée que la libération de l'intimée avait été discutée et consentie, tout comme les actes postérieurs (avenant, décomptes etc...). D'ailleurs, l'argument des appelants, selon lequel l'avenant et la lettre du 27 février 2018 ne concernaient que les charges, ne résiste pas à l'examen. En effet, on voit mal pour quelle raison on dispenserait une colocataire de l'augmentation des charges, avec la difficulté de ne pas pouvoir recouvrer le surplus de charges de manière solidaire entre les colocataires. Par ailleurs, cette interprétation absconse se heurte au texte clair du courrier du 27 février 2018 qui détaille au surplus sur quoi porte la remise.

En conséquence, ce grief doit être purement et simplement rejeté.

5. Les appelants font enfin grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 17 CO et la validité de la reconnaissance de dette.

5.1 Ils contestent que la procuration confiée par l'intimée à son frère ne recouvrit que l'état des lieux et la libération de la caution. En effet, une telle convention de sortie est un document usuel édité par la Chambre vaudoise immobilière. Ils reprochent d'ailleurs à l'intimée d'avoir caché son existence dans la demande déposée. Par ailleurs, C. _____ n'aurait jamais contesté cette reconnaissance de dette. Les appelants invoquent encore que si l'intimée n'avait pas eu le sentiment d'être encore locataire, elle ne se serait pas fait représenter lors de l'état des lieux de sortie. Enfin, en admettant avoir accepté de libérer la caution après la sortie, l'intimée aurait reconnu implicitement sa qualité de colocataire. Les appelants relèvent encore que si D. _____ était reconnu représentant de l'intimée dans le cadre de la pseudo libération de bail, il devait l'être aussi dans le cadre de cette reconnaissance de dette. Enfin, les appelants considèrent qu'à ce jour, l'intimée n'a jamais contesté cette convention. Elle serait ainsi de mauvaise foi.

5.2 Conformément à l'art. 17 CO, la reconnaissance d'une dette est valable, même si elle n'énonce pas la cause de l'obligation. Cette disposition n'a pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur, mais il a une portée procédurale, en ce sens que le fardeau de la preuve est renversé. Le créancier n'a pas à prouver la cause de sa créance, ni la réalisation d'autres conditions que celles qui sont indiquées dans l'acte. Il appartient au débiteur qui conteste la dette d'établir, en cas de reconnaissance abstraite, quelle est la cause de l'obligation et de démontrer que cette cause - ou celle indiquée sur la reconnaissance de dette causale - n'est pas ou plus valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant ou nul (art. 19 et 20 CO) ou qu'il a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO ; ATF 131 III 268 consid. 3.2 ; ATF 105 II 183 consid. 4a ; TF 4A_201/2018 consid. 3.1). En droit suisse, du point de vue matériel, la reconnaissance de dette renferme une promesse de payer et donne ainsi naissance à une dette de contenu identique à celui de la dette reconnue, de sorte que le créancier peut

désormais se fonder sur cette seule reconnaissance pour réclamer le paiement. Toutefois, l'art. 17 CO n'a pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur (ATF 131 III 268 consid. 3.2). Partant, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse (ATF 119 II 452 consid. 1d ; ATF 105 II 183 consid. 4a ; TF 5A_688/2022 du 23 novembre 2022 consid. 4.1.2 et réf. cit.).

5.3 En l'espèce, l'intimée, qui a donné procuration à son frère de la représenter lors de l'état des lieux de sortie, n'était plus – au vu du contenu du consid. 4 *supra* – partie aux contrats de bail litigieux, l'intéressée ayant été libérée des loyers et charges des trois baux au 1^{er} juillet 2018. Ainsi et au regard de la jurisprudence précitée, la reconnaissance de dette en question ne pouvait être valable, faute de cause sous-jacente valable, ce que l'intimée a démontré précisément par le présent procès.

Il est par ailleurs relevé que l'examen des dettes pouvant découler de la période antérieure à la libération des baux en question ne se justifie pas non plus *in casu*, les premiers juges ayant retenu que les montants en souffrance durant cette période avaient été payés (cf. jugement p. 33), ce qui ne fait l'objet d'aucun grief en appel.

Au vu de ce qui précède, la question de la procuration et de la représentation examinée par les premiers juges peut rester indécise.

En définitive, il convient de confirmer, par substitution de motifs, le résultat du jugement entrepris en ce sens que la reconnaissance de dette dont il est question ici ne déploie aucun effet à l'égard de l'intimée.

6. Enfin, au vu du sort de l'appel, les développements des appelants en lien avec la mainlevée deviennent sans objet.

7. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'580 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC, dans sa teneur antérieure au 1^{er} janvier 2025 ; cf. art. 407f CPC *a contrario*, RO 2023 491) dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée, la somme de 2'500 fr. (cf. art. 3 al. 2 et 7 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 rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'580 fr. (mille cinq cent huitante francs), sont mis à la charge des appelants A._____ et E._____, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A._____ et E._____, solidairement entre eux, verseront à l'intimée B._____, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Tony Donnet-Monay (pour A. _____ et E. _____),
- M. Jacques Lauber, aab (pour B. _____),

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

- 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).

Le greffier :

