

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 20 février 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Oulevey et Segura, juges  
Greffier : M. Klay

\*\*\*\*\*

**Art. 70 al. 1, 92 al. 2, 202, 209, 317 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à [...], contre la décision rendue le 26 janvier 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.X.**\_\_\_\_\_, **B.X.**\_\_\_\_\_, **C.X.**\_\_\_\_\_, **D.X.**\_\_\_\_\_, **E.X.**\_\_\_\_\_, **W.**\_\_\_\_\_ et **F.X.**\_\_\_\_\_, tous représentés par M.\_\_\_\_\_ SA, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 26 janvier 2023, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation) a prononcé l'irrecevabilité de la requête formée par D.\_\_\_\_\_ le 4 novembre 2022 (I), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (II) et rendu la décision sans frais ni dépens (III).

En substance, la Commission de conciliation a considéré que la requête avait été dirigée contre seulement une partie des membres de la communauté héréditaire propriétaire du bâtiment dans lequel le logement objet de la requête se trouvait et, qu'en conséquence, celle-ci était irrecevable.

**B.** Par acte du 27 février 2023, D.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a, par l'intermédiaire de son conseil, formé appel de cette décision et conclu à l'admission de l'appel (I) et à la réforme de la décision en ce sens qu'une autorisation de procéder lui est délivrée, les parties adverses à mentionner étant l'ensemble des membres de la communauté héréditaire (II). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants (III). Elle a en outre produit un bordereau de huit pièces.

Par avis du 30 mars 2023, un délai non prolongeable de 30 jours a été imparti à A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_, D.X.\_\_\_\_\_, E.X.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ et F.X.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés), par l'intermédiaire de leur représentante, pour déposer une réponse.

Le 14 avril 2023, l'appelante a estimé qu'« il se pourrait bien que la hausse de loyer initialement notifiée à la locataire soit tout simplement nulle, ce que [la Cour de céans] pourr[ait] constater d'office

[...] et qui pourrait mettre fin à l'instance », et a « requi[s] expressément que cette question soit examinée ». Elle a en outre produit une pièce.

Le 4 juillet 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** Par requête du 4 novembre 2022 adressée à la Commission de conciliation, l'appelante a, personnellement, contesté une hausse de loyer – « notamment en ce qui concern[ait] la hausse des coûts » – qu'elle s'était vue notifier par la gérance M. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la gérance). Elle a expliqué qu'elle était locataire d'un appartement dans l'immeuble sis [...], à [...], et que, le 19 octobre 2022, elle avait reçu « de la gérance agissant au nom du bailleur une modification de hausse de loyer », qu'elle considérait en l'état comme étant abusive. Elle indiquait dans sa requête que les propriétaires de l'immeuble en cause étaient – « à [s]a connaissance » – A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_, C.X. \_\_\_\_\_, D.X. \_\_\_\_\_, E.X. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_. Elle requérait en outre de « la bailleresse » la production de certaines pièces. En annexe à la requête était produit un extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble. Il en ressort que celui-ci est propriété d'une communauté héréditaire dont les membres sont les prénommés ainsi que F.X. \_\_\_\_\_, soit les intimés.

**2.** Une audience de conciliation s'est tenue le 17 janvier 2023 devant la Commission de conciliation. La communauté héréditaire, y compris F.X. \_\_\_\_\_, était représentée par la gérance. Les procurations délivrées en faveur de cette dernière mentionnent expressément que tous les membres de l'hoirie sont représentés. La conciliation a été tentée sans succès.

## **En droit :**

### **1.**

#### **1.1**

**1.1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les 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). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126 ; CACI 24 mars 2023/129). Seules sont donc déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué ou les conclusions prises en appel (TF 5A\_782/2020 du 23 août 2021 consid. 5.2 ; TF 5D\_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 ; TF 5A\_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3).

Une décision d'irrecevabilité est une décision finale (art. 236 al. 1 CPC ; CACI 7 juillet 2022/171 consid. 1.1 ; Bastons Bulletti, in Newsletter CPC Online du 12 mars 2015 ad TF 5D\_160/2014 du 26 janvier 2015 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], n. 3 à 6 ad art. 236 CPC).

**1.1.2** La valeur du litige est déterminée par les conclusions ; les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 CPC).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est

constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2).

En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers abusifs pour des baux de durée indéterminée se détermine selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A\_679/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A\_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 : frais accessoires ; CACI 22 mai 2023/214 ; Tappy, CR-CPC, n. 9 ad art. 92 CPC ; Rüegg/Rüegg, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 4 ad art. 92 CPC). Dans le cadre de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (TF 4A\_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; CACI 22 mai 2023/214).

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

**1.1.4** L'appel (art. 308 ss CPC) a un effet réformatoire, ce qui signifie que l'instance d'appel a le pouvoir de statuer elle-même sur le fond, en rendant une décision qui se substitue au jugement attaqué (art. 318 al. 1 let. b CPC). Il s'ensuit que la partie appelante ne saurait se limiter, sous peine d'irrecevabilité, à conclure à l'annulation de la décision entreprise, mais doit prendre des conclusions au fond, libellées de telle manière que l'instance d'appel statuant à nouveau puisse les incorporer sans modification au dispositif de sa décision (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et les réf. cit.). Cependant, si le tribunal de première instance a rendu une décision d'irrecevabilité, l'appel ne peut tendre qu'à l'annulation de celle-ci et au renvoi de la cause au premier juge. Les conclusions sur le fond supposent donc que l'autorité précédente soit entrée en matière et ait

rendu un jugement au fond (*Sachurteil*). En revanche, de telles conclusions ne sont pas recevables si la décision attaquée est un jugement de procédure (*Prozessurteil*), le juge ayant refusé d'entrer en matière parce que les conditions de recevabilité ne sont pas remplies (ATF 138 III 46 consid. 1.2 ; TF 4A\_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié à l'ATF 146 III 413).

## **1.2**

**1.2.1** En l'espèce, la valeur litigieuse doit être calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, comme la jurisprudence constante l'a confirmé. Elle correspond ainsi au montant de l'augmentation de loyer contestée, annualisée et multiplié par vingt, s'agissant d'une prestation périodique, soit 20'160 fr. (84 fr. x 12 x 20). La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2.2** La décision litigieuse est une décision de procédure, la Commission de conciliation ayant prononcé l'irrecevabilité de la requête de l'appelante. Par conséquent, l'appel ne peut tendre qu'à l'annulation de cette décision et au renvoi de la cause à l'autorité précédente. La conclusion principale de l'appel tendant à la délivrance d'une autorisation de procéder par la Cour de céans est ainsi irrecevable. Il en va de même de la conclusion - à tout le moins implicite - contenue dans le courrier du 14 avril 2023 de l'appelante et tendant en substance à ce qu'il soit constaté que la hausse de loyer qui lui a été notifiée est nulle, l'autorité précédente n'étant en effet aucunement entrée en matière sur le fond.

**1.2.3** Cela étant dit, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance attaquant rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable en tant qu'il porte sur l'annulation de la décision litigieuse et le renvoi de la cause à la Commission de conciliation.

**1.3** Les intimés n'ont pas déposé de réponse dans le délai qui leur a été imparti à cet effet conformément à l'art. 312 CPC.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

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 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, quelle que soit la valeur litigieuse, les litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer sont soumis à la procédure simplifiée. L'art. 247 al. 2 let. a CPC prescrit au juge d'établir les faits d'office dans ces affaires. Cette dernière disposition impose la maxime inquisitoire dite simple, sociale ou atténuée (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; TF 4A\_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6).

**3.1.2** 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).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux alors que les faux *nova* (ou pseudo *nova*) sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux (cf. TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3). S'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté posée par l'art. 317 al. 1 let. b CPC est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles les faits n'ont pas pu être invoqués ou les moyens de preuve produits en première instance. Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et réf. cit. ; ATF 143 III 42 consid. 4.2 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.2).

## **3.2**

**3.2.1** En l'espèce, l'appelante a produit huit pièces avec son appel.

La décision litigieuse produite sous pièce 7 est recevable, s'agissant d'une pièce dite de forme.

Les pièces 6 et 8 figurent déjà au dossier de première instance et sont ainsi recevables. Tel est également partiellement le cas de la pièce 4, soit en ce qu'il s'agit de l'« extrait simplifiée [*sic*] » du Registre foncier de l'immeuble concerné.

En revanche, le reste de la pièce 4, soit en ce qu'il s'agit de l'« extrait du registre foncier avec mention de l'historique », n'a pas été produit au cours de la procédure devant la Commission de conciliation. Sa

recevabilité peut toutefois demeurer indécise, dans la mesure où les informations supplémentaires que cet extrait contient en comparaison de l'extrait « simplifié » produit en première instance - qu'elles soient notoires ou non (cf. TF 1C\_547/2020 du 25 septembre 2021 consid. 2.1 et 2.2) - ne sont pas pertinentes pour statuer sur le présent appel.

Les pièces 1, 2, 3 et 5 sont irrecevables. En effet, ces pièces ont été établies avant le début de la procédure de conciliation et l'appelante y avait accès. Ces documents sont dès lors des faux *nova* et l'intéressée a tardé à les produire. Au demeurant, elle n'explique aucunement les raisons qui auraient empêché une telle production durant la procédure de conciliation.

**3.2.2** Enfin, la pièce produite par l'appelante avec son courrier du 14 avril 2023 sous-tend sa conclusion en constat de la nullité de la hausse de loyer. La question de la recevabilité de cette pièce peut être laissée ouverte, dès lors qu'elle n'est pas pertinente compte tenu de l'irrecevabilité de dite conclusion prononcée ci-dessus (cf. consid. 1.2.2 *supra*).

**4.** L'appelante conteste la décision d'irrecevabilité rendue par la Commission de conciliation au motif que sa requête de conciliation était formée à l'encontre d'une partie seulement des membres de la communauté héréditaire propriétaire du bien dans lequel se trouve le logement litigieux. Elle invoque à ce titre divers griefs en les mélangeant dans un seul considérant, si bien qu'il n'est pas aisé de les distinguer. On en déduit qu'elle soutient que la première autorité aurait dû considérer que la requête était déposée contre l'ensemble des membres de la communauté héréditaire, et, qu'à défaut, elle aurait dû lui donner l'occasion de corriger son erreur en faisant usage du devoir d'interpellation. L'appelante fait encore valoir que la décision de la Commission de conciliation serait arbitraire et résulterait d'un formalisme excessif, inacceptable en raison de la péremption de l'action. Enfin, dite

décision favoriserait de manière injustifiée l'intérêt des parties baillereses, déjà dans une position de force.

## **5.**

**5.1** La procédure de conciliation étant avant tout conçue comme un préalable au débat judiciaire, destinée à permettre de trouver un accord entre les parties de manière informelle, l'examen de questions procédurales ne doit pas remettre en cause sa fonction propre. Ainsi, les conditions de recevabilité relatives à l'action (autorité de la chose jugée, absence d'intérêt, défaut de qualité pour agir ou pour défendre, déchéance, etc.), de même que la question de l'immunité ou de la litispendance, ne peuvent être tranchées que par le juge, à l'exclusion de l'autorité de conciliation, qui devra tenter la conciliation. Les délais de déchéance en matière de demandes formatrices, telle la demande en annulation de congé au sens de l'art. 273 al. 1 CO relèvent de l'action et non de l'instance (CACI 15 avril 2020/146 consid.4.2.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 202 CPC citant : JdT 2011 III 185).

Aux termes de l'art. 210 al. 1 let. b CPC, l'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne les quatre objets suivants : la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés, et la prolongation du bail à loyer ou à ferme.

Si l'autorité de conciliation est amenée à formuler des propositions de jugement (art. 210 CPC), voire à statuer au fond sur la requête du demandeur lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr. (art. 212 CPC), il va de soi qu'elle doit s'assurer du respect des conditions de recevabilité avant de rendre une décision sur le fond (CACI 15 avril 2020/146 déjà cité consid. 4.2.1 ; Colombini, *op. cit.*, n. 1.1 ad art. 202 CPC, citant : JdT 2011 III 185). L'art. 212 al. 1 CPC confère à l'autorité de

conciliation la faculté (*Kann-Vorschrift*) et non l'obligation de statuer au fond dans les litiges dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 fr. (ATF 142 III 638 consid. 3.3 ; CREC 28 janvier 2016/31).

**5.2** Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble. Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et réf. cit. ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

Le principe de l'action commune souffre toutefois des tempéraments. En particulier, la présence de tous les consorts comme demandeurs ou comme défendeurs n'est pas toujours exigée ; la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, répartis d'un côté et de l'autre de la barre, notamment dans les actions formatrices (ATF 140 III 598 précité et réf. cit.).

### **5.3**

**5.3.1** En l'espèce, il n'est pas soutenu que la valeur litigieuse serait inférieure à 2'000 fr. – ce qui d'emblée n'est manifestement pas le cas (cf. consid. 1.2.1 ci-dessus) – et qu'il aurait été requis de la Commission de conciliation qu'elle rende une décision. Il convient donc de déterminer si celle-ci pouvait examiner les conditions de recevabilité de l'action formée par l'appelante.

**5.3.2** La requête du 4 novembre 2022 formée par l'appelante – qui portait sur la contestation d'une hausse de loyer, objet de la compétence de la Commission de conciliation – a été adressée à l'encontre de A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_, D.X.\_\_\_\_\_, E.X.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_. Comme l'a constaté la première autorité, la communauté héréditaire comprend également F.X.\_\_\_\_\_, qui n'est pas mentionnée dans l'acte déposé par l'appelante. Pour ce motif, la Commission de conciliation a considéré que la requête du 4 novembre 2022 était irrecevable. La violation des règles sur la consorité nécessaire relève

toutefois du droit matériel et conduit au rejet de l'action et non à son irrecevabilité (cf. CACI 15 avril 2020/146 consid. 4.3.2 et les réf. cit.). C'est donc à tort que la Commission de conciliation a constaté l'irrecevabilité de la requête. Il convenait qu'elle délivre une autorisation de procéder.

## **6.**

**6.1** Il convient encore de déterminer si cette autorisation de procéder devrait mentionner l'ensemble des membres de la communauté héréditaire propriétaire du bien, y compris F.X.\_\_\_\_\_, ainsi que le souhaite l'appelante.

## **6.2**

**6.2.1** Lorsque la conciliation est un préalable nécessaire à l'introduction de la demande, la litispendance débute au moment du dépôt de la requête de conciliation (art. 62 CPC) et a notamment pour effet de fixer les parties au procès, des modifications n'étant ensuite possibles qu'à des conditions restrictives. C'est pourquoi la requête de conciliation doit contenir la désignation de la partie adverse, à qui la requête est notifiée sans retard avec la citation à l'audience (art. 202 al. 2 et 3 CPC). Lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation délivre au demandeur l'autorisation de procéder, laquelle comporte notamment les noms et adresses des parties désignées dans la requête de conciliation (cf. art. 209 al. 1 let. b et al. 2 let. a CPC) (TF 4A\_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.1 et la réf. cit.).

**6.2.2** Selon la jurisprudence, la désignation inexacte d'une partie peut être rectifiée par le juge (ATF 142 III 782 consid. 3.2). La désignation inexacte d'une partie – que ce soit de son nom ou de son siège – ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement. Elle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du juge et des parties aucun doute raisonnable sur l'identité de la partie, notamment lorsque l'identité résulte de l'objet du litige (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.1 et les réf. cit. ; TF 4A\_298/2021 du 8 novembre 2022 consid. 6.2.1.2).

Il faut cependant qu'il n'y ait de risque de confusion ni pour les parties, ni pour le tribunal (TF 4A\_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4 non publié aux ATF 141 III 539). Cela présuppose évidemment que la requête de conciliation, respectivement la demande, aient été effectivement communiquées à la partie qui a la qualité pour défendre, et non à un tiers, en d'autres termes qu'elle en ait eu connaissance, à défaut de quoi il n'est évidemment pas possible de lui imputer qu'elle aurait compris ou dû comprendre, selon les règles de la bonne foi, que l'action a été ouverte contre elle (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.1 et les réf. cit. ; TF 4A\_298/2021 du 8 novembre 2022 consid. 6.2.1.2).

Sous l'empire du CPC, il faut encore, pour que la désignation inexacte soit susceptible d'être rectifiée dans la procédure pendante (par exemple devant le tribunal saisi de la demande), que la partie demanderesse inexactement désignée ait comparu personnellement à l'audience de conciliation (art. 204 CPC), à défaut de quoi l'autorisation de procéder délivrée n'est pas valable (*ungültig*) et la demande déposée doit être déclarée irrecevable, une condition de recevabilité faisant défaut. Lorsqu'il n'est plus possible de rectifier l'inexactitude dans la procédure en cours, il ne restera plus au demandeur que la possibilité d'introduire une nouvelle action (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.1 et les réf. cit.).

Il ne faut pas confondre la désignation inexacte d'une partie avec le défaut de qualité pour agir ou pour défendre. Il y a défaut de qualité pour agir ou pour défendre lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande (ATF 142 III 782 précité consid. 3.2.2).

**6.2.3** Une communauté héréditaire comme telle n'a pas la personnalité juridique et n'a pas la capacité d'être partie. Tous les membres de l'hoirie doivent dès lors être désignés nommément. Cependant, le vice de forme affectant l'acte qui désigne de façon inexacte l'hoirie en qualité de partie, en lieu et place des différents hoirs, est

réparable s'il est possible de déterminer sans difficulté toutes les personnes qui composent l'hoirie, notamment sur la base du certificat d'héritiers produit par l'intéressé (TF 5A\_741/2020 du 12 avril 2021 consid. 5.2.3 et les réf. cit.). Lorsque la partie tenue par un délai légal pour saisir l'autorité de conciliation n'est pas en mesure d'établir à temps qui sont les héritiers de l'une des parties décédées, il lui appartient de diriger sa requête contre l'hoirie, en se réservant la faculté d'en préciser la composition dans les meilleurs délais. A défaut, elle s'expose à voir sa demande déclarée irrecevable, faute d'autorisation de procéder valablement délivrée (TF 5A\_741/2020 déjà cité consid. 5.2.3 et la réf. cit.). L'acte qui désigne de façon inexacte l'hoirie en qualité de recourante, en lieu et place des différents hoirs, est réparable, s'il est possible de déterminer sans difficulté toutes les personnes qui composent l'hoirie (TF 113\_194/2012 du 3 août 2012 consid. 2.3).

L'autorité de conciliation n'a pas à vérifier la composition des membres de l'hoirie du bailleur et doit délivrer l'autorisation de procéder contre la partie désignée par la demanderesse (TF 4A\_482/2015 du 7 janvier 2016 consid. 2.2).

**6.2.4** Il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux. En tant que l'interdiction du formalisme excessif sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, elle poursuit le même but que le principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst. ; art. 3 al. 2 let. a CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]). A cet égard, elle commande à l'autorité d'éviter de sanctionner par l'irrecevabilité les vices de procédure aisément reconnaissables qui auraient pu être redressés à temps, lorsque celle-ci pouvait s'en rendre compte assez tôt et les signaler utilement au plaideur. Si l'autorité a méconnu cette obligation, elle doit tolérer que l'acte

concerné soit régularisé, éventuellement hors délai (TF 6B\_218/2018 du 13 juin 2018 consid. 4.1).

### **6.3**

**6.3.1** Dans le cas d'espèce, dans sa requête du 4 novembre 2022 adressée à la Commission de conciliation, l'appelante a indiqué que les propriétaires de l'immeuble comprenant son logement étaient à sa connaissance A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_, D.X.\_\_\_\_\_, E.X.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_. Elle requérait en outre de « la bailleresse » la production de certaines pièces. En annexe, à la requête, était produit un extrait du Registre foncier relatif à l'immeuble mentionnant sa propriétaire, soit la communauté héréditaire comprenant les personnes susmentionnées ainsi que F.X.\_\_\_\_\_.

**6.3.2** Se pose donc la question en premier lieu de l'éventuelle rectification d'office de la désignation des parties intimées à la requête de conciliation dans la mesure où celles indiquées dans dite requête n'incluent pas F.X.\_\_\_\_\_.

**6.3.3** Il n'est tout d'abord pas douteux que l'appelante connaissait l'identité des membres de la communauté héréditaire propriétaire de l'immeuble. Elle a en effet produit un extrait y relatif avec sa requête de conciliation. On ne se trouve donc pas dans l'hypothèse envisagée notamment dans l'arrêt TF 5A\_741/2020 déjà cité au consid. 6.2.3, soit que l'identité des membres de l'hoirie est inconnue et qu'il convient ainsi d'indiquer dans un premier temps de manière générale que la requête est dirigée contre celle-ci.

**6.3.4** Cela étant, il est manifeste que la désignation incomplète des propriétaires figurant dans la requête du 4 novembre 2022 - qui a été rédigée personnellement par l'appelante - résulte d'une inadvertance. En effet, il ressort clairement de cette écriture que l'appelante entend agir à l'encontre de la « bailleresse » - dont elle requiert des pièces - respectivement le « bailleur » pour lequel la gérance a notifié la hausse de loyer litigieuse. En conséquence, il n'y a pas de doute qu'elle attrait la

communauté héréditaire dans son ensemble, composée des membres mentionnés au Registre foncier. La référence aux propriétaires devait être dès lors comprise dans ce sens et non que seuls les propriétaires cités dans la requête après la mention « à ma connaissance » étaient concernés par celle-ci. Il était en effet aisé pour l'autorité de conciliation de contrôler leur identité, celle-ci résultant de la pièce produite avec la requête. A ce titre, dans la mesure où le Tribunal fédéral a admis que l'on pouvait corriger l'indication inexacte de l'hoirie en se référant au certificat d'héritier produit, l'autorité ferait preuve de formalisme excessif si elle considérait que la désignation incomplète des hoirs ne pouvait être corrigée sur la base d'un extrait du Registre foncier. Il n'est en outre pas contestable que l'identité de la partie intimée était aisément reconnaissable pour l'ensemble des parties et pour la Commission de conciliation. Les procurations en faveur de la gérance figurant au dossier de première instance mentionnent d'ailleurs expressément l'ensemble des membres de l'hoirie, ce qui démontre que ceux-ci n'avaient pas de doute sur le fait qu'ils étaient tous attirés devant l'autorité de conciliation. Les conditions d'une rectification d'office de la désignation des parties étaient donc réalisées et la Commission de conciliation n'y a pas à tort procédé.

**6.3.5** Au regard de la teneur des procurations dont s'est prévalu la gérance lors de l'audience de conciliation du 17 janvier 2023, il convient d'admettre que F.X. \_\_\_\_\_ y était formellement et valablement représentée. En effet, ces documents mentionnent expressément que la gérance agit en son nom dans le cadre de la procédure ouverte par l'appelante.

Dès lors, la Commission de conciliation était en mesure, à l'issue de cette audience, de délivrer une autorisation de procéder désignant en qualité de parties défenderesses l'ensemble des hoirs. La décision d'irrecevabilité ne pouvant être réformée en autorisation de procéder, cette décision doit être annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation pour qu'elle délivre l'autorisation de procéder.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel doit être admis dans la mesure où il est recevable, la décision querellée annulée et la cause renvoyée à la Commission de conciliation pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

## **7.2**

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

**7.2.2** Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 801 fr. 60 (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 20'160 fr., seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

**7.2.3** Les intimés, solidairement entre eux, devront verser à l'appelante - qui a agi devant la Cour de céans par l'intermédiaire d'un représentant professionnel - la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), ainsi que celle de 801 fr. 60 à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est admis dans la mesure où il est recevable.
  
- II. La décision d'irrecevabilité rendue le 26 janvier 2023 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut est annulée, le dossier de la cause lui étant renvoyé afin qu'elle procède dans le sens des considérants.
  
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 801 fr. 60 (huit cent un francs et soixante centimes), sont mis à la charge des intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_, D.X.\_\_\_\_\_, E.X.\_\_\_\_\_, F.X.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  
- IV. Les intimés A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_, C.X.\_\_\_\_\_, D.X.\_\_\_\_\_, E.X.\_\_\_\_\_, F.X.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux, verseront à l'appelante D.\_\_\_\_\_ la somme de 2'001 fr. 60 (deux mille un francs et soixante centimes) à titre de restitution d'avance de frais et 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 Lionel Ducret (pour D. \_\_\_\_\_),
- M. \_\_\_\_\_ SA, à l'attention d'[...] (pour A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_, C.X. \_\_\_\_\_, D.X. \_\_\_\_\_, E.X. \_\_\_\_\_, F.X. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :