

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 février 2023

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Hack et Mme Cherpillod, juges  
Greffière : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 16, 394 al. 1 et 2, 395 al. 1 CC ; 1 al. 1, 2 al. 1, 253 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.K.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 2 mars 2022 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.K.**\_\_\_\_\_, à [...], et  
**C.K.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesses, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 22 mars 2022, dont les considérants écrits ont été notifiés à l'appelante le 2 novembre 2022, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par la demanderesse B.K.\_\_\_\_\_ contre les défenderesses A.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_ par demande du 15 novembre 2021 (I), a rendu le jugement sans frais ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que contrairement à ce que faisait valoir la demanderesse, la défenderesse A.K.\_\_\_\_\_ avait non seulement la capacité d'être partie et d'ester en justice, mais également celle de mandater un avocat de son choix sans requérir l'autorisation de sa curatrice. En effet, il ressortait de la décision du 6 juillet 2020 de la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Justice de paix) instituant une curatelle de représentation et de gestion en faveur de l'intéressée que celle-ci avait conservé toute sa capacité de discernement, rendant ainsi inutile la limitation de l'exercice de ses droits civils ou l'accès à ses biens, de sorte qu'elle pouvait agir elle-même dans ces domaines, de manière concurrente avec sa curatrice. De surcroît, la défenderesse avait confirmé à plusieurs reprises, lors de sa comparution devant le Juge unique de la Cour d'appel civile le 15 décembre 2021 ou devant le Tribunal des baux le 22 février 2022, qu'elle était consciente d'être représentée par Me Thaler dans le cadre des démarches entreprises, rien ne laissant penser que l'intéressée n'avait alors pas son discernement.

Les premiers juges ont par ailleurs retenu que B.K.\_\_\_\_\_ n'était pas au bénéfice d'un bail à loyer. Il était certes établi que celle-ci avait assumé le paiement de certains frais liés à l'immeuble en cause, mais les factures produites n'étaient pas propres à démontrer qu'elle aurait pris en charge l'ensemble des frais liés à la maison, ni surtout que ces frais l'auraient été à la faveur de la conclusion d'un contrat de bail. En outre, l'existence d'un tel contrat était niée par l'intimée A.K.\_\_\_\_\_ et

également démentie par les différents témoins entendus, notamment la curatrice. En définitive, le fait que les parties seraient convenues, de manière réciproque et concordante, de ce que la prise en charge par B.K.\_\_\_\_\_ de l'ensemble des frais ou de l'intendance de la maison constituerait la contrepartie directe de la cession de l'usage de la villa n'était nullement démontré, de sorte que l'existence d'un contrat de bail à loyer ne pouvait être retenue.

**B.** Par acte du 2 décembre 2022, B.K.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I à III de son dispositif, en ce sens qu'il soit constaté l'inefficacité de la résiliation du bail à loyer la liant à A.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_, subsidiairement que cette résiliation soit annulée, plus subsidiairement que le bail à loyer soit prolongé pour une première durée de quatre ans. Encore plus subsidiairement, elle a conclu à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision.

Le 9 janvier 2023, l'appelante a versé l'avance de frais requise à hauteur de 816 francs.

A.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_ n'ont pas été invitées à déposer une réponse.

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

**1.** A.K.\_\_\_\_\_, née le [...] 1925, a été l'épouse de feu E.K.\_\_\_\_\_, avec qui elle a eu deux enfants, soit D.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_.

E.K.\_\_\_\_\_ est décédé le [...] 1991 en laissant son épouse et ses deux enfants comme seuls héritiers. Selon son testament du 15

septembre 1976, homologué le 12 décembre 1991, il a légué à A.K.\_\_\_\_\_ l'usufruit sa vie durant de tous les biens laissés à son décès.

La succession de E.K.\_\_\_\_\_ incluait notamment la parcelle n° [...] de la commune de [...], qui comprend un bâtiment de 77 m<sup>2</sup> (à l'adresse du [...]) et une place-jardin de 640 m<sup>2</sup>. Ainsi, A.K.\_\_\_\_\_ est titulaire d'un droit d'usufruit sur cette parcelle, tandis que B.K.\_\_\_\_\_, née \_\_\_\_\_ le [...] 1955, en est la nue-proprétaire en main commune avec sa nièce C.K.\_\_\_\_\_, fille de feu D.K.\_\_\_\_\_.

**2. a)** A.K.\_\_\_\_\_ et son époux ont vécu, jusqu'au décès de ce dernier, dans l'immeuble précité avec B.K.\_\_\_\_\_. Depuis le décès de E.K.\_\_\_\_\_, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_ ont continué à cohabiter dans cet immeuble jusqu'au mois de juin 2020, où A.K.\_\_\_\_\_ a intégré un EMS. Depuis lors, B.K.\_\_\_\_\_ occupe seule le logement litigieux.

Les parties s'accordent sur le fait que, du vivant de son père, B.K.\_\_\_\_\_ s'est acquittée d'un loyer de 600 fr. en mains de celui-ci.

**b)** B.K.\_\_\_\_\_ s'est acquittée, pour son seul compte, des montants suivants en lien avec l'objet immobilier litigieux :

- 281 fr. 85 le 11 septembre 2020 en faveur de [...]
- 285 fr. le 16 octobre 2020 en faveur de [...] SA ;
- 77 fr. 80 le 16 octobre 2020 en faveur de [...] SA ;
- 2'768 fr. 30 le 29 décembre 2020 en faveur de [...] SA;
- 77 fr. 80 et 497 fr. 35 le 28 janvier 2021 en faveur de [...] SA ;
- 96 fr. 65 le 8 février 2021 en faveur de [...] SA ;
- 1'003 fr. 55 le 23 mars 2021 en faveur de [...] AG ;
- 77 fr. 80 et 344 fr. le 20 avril 2021 en faveur de [...] SA ;
- 65 fr. 85 le 21 mai 2021 en faveur de l'Établissement cantonal d'assurance contre les incendies et les éléments naturels (ci-après : ECA).

**3. a)** Dans sa séance du 6 juillet 2020, la Justice de paix a institué une curatelle de représentation au sens de l'art. 394 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et de gestion au sens de l'art. 395 al. 1 CC en faveur de A.K.\_\_\_\_\_ et a nommé E.\_\_\_\_\_ en qualité de curatrice (ci-après : la curatrice). Cette dernière est chargée de « *représenter A.K.\_\_\_\_\_ dans les rapports avec les tiers, en particulier en matière de logement, de santé, d'affaires sociales, d'administration et d'affaires juridiques et sauvegarder au mieux ses intérêts (art. 394 al. 1 CC), veiller à la gestion des revenus et de la fortune de A.K.\_\_\_\_\_, administrer ses biens avec diligence et accomplir les actes juridiques liés à la gestion (art. 395 al. 1 CC) et représenter, si nécessaire, A.K.\_\_\_\_\_ pour ses besoins ordinaires (art. 408 al. 2 ch. 3 CC)* ». A l'appui de cette décision, la Justice de paix a notamment retenu que l'intéressée vivait dans sa maison avec sa fille B.K.\_\_\_\_\_, cette dernière s'occupant par ailleurs de ses affaires administratives, que depuis environ une année, la relation entre elles était devenue très conflictuelle, à tel point qu'elles souhaitaient toutes deux mettre un terme à leur cohabitation, B.K.\_\_\_\_\_ n'étant toutefois pas disposée à quitter leur logement, et que l'intéressée avait fait l'objet d'une hospitalisation au terme de laquelle sa fille avait refusé qu'elle retourne à domicile, de sorte qu'elle résidait actuellement à l'institution de [...] de manière provisoire. La Justice de paix a retenu que « *en raison de ses défaillances et de sa vulnérabilité particulière inhérente à son âge avancé, A.K.\_\_\_\_\_ [était] empêchée de gérer ses affaires financières et administratives et d'assurer elle-même la sauvegarde de ses intérêts, ainsi que de contrôler la gestion d'un mandataire* ». Il ressort également de cette décision que rien ne s'opposait à ce que A.K.\_\_\_\_\_ rentre chez elle, celle-ci étant en bonne santé, et que celle-ci avait conservé l'entière capacité de discernement, selon certificat médical du 19 juin 2020, rendant ainsi inutile la limitation de l'exercice de ses droits civils ou l'accès à ses biens.

**b)** La curatrice E.\_\_\_\_\_ a été informée de son mandat par courrier du 16 juillet 2020 de la Justice de paix.

**4.** Par courriel du 31 mai 2021 adressé à Me Vaerini, mandataire de B.K.\_\_\_\_\_, la curatrice a requis le paiement par cette dernière d'une facture ECA.

**5. a)** Le 9 juin 2021, Me Vaerini a adressé le courrier suivant à C.K.\_\_\_\_\_ :

*« (...) Je me permets de prendre contact avec vous s'agissant de l'immeuble sis [...] à [...] dont votre père était copropriétaire avec ma mandante. Puisque votre tante habite dans l'immeuble et votre grand-mère vit désormais en EMS, il faudra régler les questions pratiques liées à la prise en charge de l'immeuble. (...) »*

**b)** En date du 21 juin 2021, Me Thaler, mandataire de A.K.\_\_\_\_\_, a adressé le courrier suivant à Me Vaerini :

*« (...) Par ces lignes, je me réfère au courrier que vous avez adressé, au nom de votre mandante Mme B.K.\_\_\_\_\_, le 9 ct à Mme C.K.\_\_\_\_\_.*

*Par ces lignes, je vous informe être consulté par Mme A.K.\_\_\_\_\_, selon procuration qui vous parviendra par un prochain courrier.*

*Je vous informe d'ores et déjà que celle-ci a la ferme intention de réintégrer son ancien domicile. Selon les informations en ma possession, votre mandante aurait fait changer, sans droit, les serrures permettant d'accéder sis [...] à [...]. Si tel devait être le cas, j'impartis à votre mandante un délai de 5 jours pour me faire parvenir un double de toutes les clés dont les cylindres auraient été changés (...) »*

**c)** Le 1<sup>er</sup> juillet 2021, Me Thaler a adressé un nouveau courrier à Me Vaerini, indiquant notamment ce qui suit :

*« (...) Je constate que mon courrier du 21 juin 2021 est resté sans réponse de la part de votre mandante.*

*Ma mandante n'aura donc pas d'autre choix que d'entreprendre des démarches judiciaires afin de faire respecter ses droits.*

*Cela étant, vu les relations délétères entre ma mandante et la vôtre, une cohabitation me paraît inenvisageable. Ma mandante étant au bénéfice d'un droit d'usufruit, j'impartis un délai non prolongeable à*

*vosre mandante pour quitter, d'ici au 31 juillet 2021 au plus tard, le logement qu'elle occupe. Elle ne pourra prendre avec elle que ses seuls effets personnels. (...) »*

Ce courrier était accompagné d'une procuration signée le 23 juin 2021 par A.K.\_\_\_\_\_ en faveur de Me Cédric Thaler pour la représenter dans le cadre d'un litige contre sa fille.

**6. a)** Par courrier du 26 juillet 2021, Me Vaerini a écrit à la Justice de paix pour dénoncer une possible situation d'abus envers A.K.\_\_\_\_\_, du fait de l'existence d'un conflit d'intérêts entre cette dernière et Me Thaler, de même que de l'absence de pouvoirs de représentation valables de ce mandataire, compte tenu de l'incapacité de discernement de l'intéressée.

**b)** La Justice de paix a tenu une audience le 28 septembre 2021, dont le procès-verbal mentionne notamment ce qui suit :

*« (...) Mme E.\_\_\_\_\_ confirme qu'un éventuel retour à domicile était possible, du moins, en date du 2 juillet 2021. Il a toujours été clair [sic] que A.K.\_\_\_\_\_ voulait retourner à son domicile. (...) Me Vaerini a eu des contacts avec la curatrice et a eu des informations différentes. Elle a été mandatée par B.K.\_\_\_\_\_ pour faire le lien avec la curatrice. Un rendez-vous au domicile de A.K.\_\_\_\_\_ avait été convenu et aucun retour à domicile n'était mentionné. Avant ce jour, elle n'avait pas été informée qu'un avocat avait été mandaté, ce n'est que lors d'un entretien téléphonique qu'elle a reçu cette information.*

*Mme E.\_\_\_\_\_ se dit choquée des propos de Me Vaerini.*

*Me Vaerini déclare que Mme E.\_\_\_\_\_ a contacté le SCTP pour obtenir des informations du service juridique.*

*Mme E.\_\_\_\_\_ conteste les propos de Me Vaerini.*

*Me Vaerini explique que le frère de sa cliente est décédé. Me Vaerini a écrit à C.K.\_\_\_\_\_ pour lui demander si elle était héritière de son père. C'est Me Thaler qui lui a répondu, et a notamment questionné le changement des serrures. Me Vaerini précise qu'il y a deux procédures, une devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer, et une autre devant la Chambre patrimoniale cantonale. Elle indique que le neveu de A.K.\_\_\_\_\_ est très présent dans la situation. Elle déclare que A.K.\_\_\_\_\_ a dit à la Chambre patrimoniale qu'elle n'avait vu Me Thaler qu'il n'y a quelques jours auparavant.*

*Me Thaler conteste ces derniers propos.*

Me Vaerini explique que les nus propriétaires de l'immeuble sis à [...] sont feu D.K. \_\_\_\_\_ ainsi que sa mandante, B.K. \_\_\_\_\_. Elle rappelle la lettre du médecin qui décrit le retour à domicile comme impossible.

Me Thaler est abasourdi par ce qu'il a entendu. Il n'y a jamais eu de conflit d'intérêts le concernant. Il n'agit pas pour le compte de quelqu'un d'autre. Il s'étonne qu'il ait été dit que A.K. \_\_\_\_\_ n'ait plus sa capacité de discernement. Le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a entendu sa mandante et elle a constaté que A.K. \_\_\_\_\_ avait toujours sa capacité de discernement. (...) M. A. \_\_\_\_\_ lui a remis une lettre adressée à C.K. \_\_\_\_\_, personne qu'il n'a jamais rencontrée. Me Thaler défend les intérêts de A.K. \_\_\_\_\_ et uniquement les siens. (...)

Me Thaler ne comprend pas en quoi il y un conflit d'intérêts dans la situation. Il affirme ne jamais avoir reçu d'instructions relatives à la gestion de son mandat de la part de M. A. \_\_\_\_\_. Il a été voir sa mandante qui lui a donné des instructions, et elle les a répétées devant la Chambre patrimoniale cantonale et l'autorité en matière de bail.

Me Vaerini dit ne pas avoir été au courant qu'il avait été question de mandater un avocat pour A.K. \_\_\_\_\_ en novembre de l'année passée.

Mme E. \_\_\_\_\_ confirme que Mme [...] avait été mandatée mais elle ne pouvait pas ouvrir action. (...)

Mme E. \_\_\_\_\_ confirme que par le passé, A.K. \_\_\_\_\_ et sa fille cohabitaient et la situation s'est dégradée bien avant le confinement, soit environ une année avant son mandat. »

**c)** La Justice de paix a tenu une seconde audience le 2 novembre 2021. Il résulte ce qui suit du procès-verbal de cette audience :

« (...) Mme A.K. \_\_\_\_\_ dit connaître et reconnaître Mme E. \_\_\_\_\_. Elle déclare que celle-ci s'occupe de gérer « tout ». Plus précisément, elle déclare que Mme E. \_\_\_\_\_ s'occupe du paiement de ses factures, qu'elle s'occupe d'elle, en résumé « qu'elle est là quand [elle] en a besoin ». Elle indique vivre actuellement aux [...], et que tout s'y déroule bien. Elle dit ne pas vouloir rester aux [...], que cet établissement n'est pas fait pour elle et qu'elle se sent mieux à domicile. (...) S'agissant de son domicile, Mme [...] signale qu'il n'y a pas de problème avec la maison elle-même, mais plutôt avec sa fille. Elle déclare que sa fille vivait chez elle et que Mme [...] s'occupait de l'entretien de la maison, notamment le jardin et que celle-ci ne faisait rien. Elle précise qu'elle allait faire ses courses seule à cette époque et que c'était compliqué pour elle de rentrer sans bus, vu que celui-ci avait été supprimé pour cause de travaux. Elle a demandé à sa fille de s'occuper de faire les courses, et depuis « tout s'est enflammé. » Elle déclare que sa fille est allée faire les courses avec un chauffeur. Elle indique que sa fille lui a dit vouloir vivre seule dans le domicile de sa mère, bien que Mme A.K. \_\_\_\_\_

*déclare être autorisée à vivre dans cette maison sur la base d'un testament. Elle dit « avoir été bête » et que sa fille a vécu gratuitement chez elle pendant 30 ans. (...) Concernant un éventuel avocat, elle déclare être assistée par Me Thaler et qu'une autre avocate était présente. (...) Elle déclare que Me Thaler s'occupe de la ramener à la maison et qu'il s'agit de son mandat. Elle déclare que son neveu, M. A. \_\_\_\_\_, a choisi Me Thaler comme avocat. S'agissant du mandat de Me Thaler, elle confirme que c'est son souhait de rentrer à domicile et non celui de M. A. \_\_\_\_\_. (...)*

*Me Vaerini déclare être d'accord que son signalement soit classé sans suite au vu de la situation. (...) »*

**7. a)** Par requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence du 2 août 2021, A.K. \_\_\_\_\_ a saisi la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Juge déléguée) afin d'obtenir les clés et l'accès à l'immeuble en cause et qu'ordre soit donné à B.K. \_\_\_\_\_ de quitter lesdits locaux.

**b)** La Juge déléguée a tenu une audience le 24 août 2021, au cours de laquelle A.K. \_\_\_\_\_ a été entendue comme partie et A. \_\_\_\_\_ en qualité de témoin. Ce dernier a déclaré ce qui suit :

*« (...) A ma connaissance, il n'y a pas de contrat de bail entre ma tante et l'intimée. Tout ce que faisait cette dernière, c'était préparer la salade pour midi. (...) Sur question de Me Vaerini, j'expose qu'en dépit du peu de contact que j'ai eu ces dernières années, je peux affirmer que l'intimée ne faisait rien dans la maison car elle n'a jamais rien fait. C'est ce qui se disait dans la famille, soit ses frères et sœurs. Ma tante m'a confié qu'elle devait tout faire à la maison, qu'elle n'avait même plus droit au téléphone et qu'elle était surveillée. »*

A.K. \_\_\_\_\_ a pour sa part déclaré ce qui suit :

*« (...) Vous me demandez si je connais l'objet de cette audience. Je vous réponds qu'il s'agit pour moi de retourner chez moi. Je faisais tout dans la maison et dans le jardin. Pendant le confinement, ma fille a fait les courses avec un chauffeur. Quelques années avant de m'expulser de la maison, l'intimée [ndlr : B.K. \_\_\_\_\_] s'est occupée de mes factures, car ma vue est devenue mauvaise. Ma tête fonctionnait toujours. Ma fille allait même avec le chauffeur à la poste. Il s'agit du fils d'une amie qui a travaillé avec ma fille, laquelle était téléphoniste. Ce Monsieur s'acquitte aussi des travaux au jardin contre rémunération. (...) Je ne comprends pas pourquoi je*

*devrais payer pour que ma fille se reloge, cas échéant. Ma fille a suffisamment d'argent sans moi. Elle a vécu pendant trente ans de manière totalement gratuite chez moi. Elle n'a payé aucun loyer. »*

**c)** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 19 octobre 2021, la Juge déléguée a donné ordre à B.K. \_\_\_\_\_ de remettre les clés permettant d'accéder à l'intérieur de l'immeuble en cause et de laisser y entrer A.K. \_\_\_\_\_ tout en déclarant irrecevables les autres conclusions de la requête du 2 août 2021, en raison de la litispendance créée par l'intimée, qui avait saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois d'une requête en annulation de congé le 26 juillet 2021 (cf. *infra* ch. 9).

**d)** Le 1<sup>er</sup> novembre 2021, B.K. \_\_\_\_\_ a fait appel de cette décision auprès de la Cour d'appel civile, qui a tenu une audience le 15 décembre 2021. La curatrice, B.K. \_\_\_\_\_ et A.K. \_\_\_\_\_ ont été auditionnées en qualité de parties. A. \_\_\_\_\_, C.K. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ l'ont été comme témoins.

Il ressort ce qui suit des déclarations de la curatrice :

*« Il n'y a pas eu de discussion avec B.K. \_\_\_\_\_ en termes de bail. Je lui ai envoyé des factures qui devaient selon moi être payées par elle (par exemple l'ECA). Comme elle m'a renvoyé en particulier la facture ECA et qu'on en était au stade de la sommation, je me suis permis d'écrire à son avocate pour qu'elle lui transmette ces factures. J'ai eu très peu de contact avec l'appelante, sauf en début de mandat pour prendre connaissance du dossier et voir s'il était possible de trouver une entente afin que Mme A.K. \_\_\_\_\_ puisse retourner à domicile comme elle le souhaitait. Je me suis rapidement aperçue que c'était impossible. (...) En réponse à des questions du conseil de l'appelante, j'ai payé l'impôt foncier et les factures Swisscom qui ont été prélevées directement sur le compte bancaire de Mme A.K. \_\_\_\_\_ et cela jusqu'en septembre 2020 (Swisscom). Je n'ai pas contacté B.K. \_\_\_\_\_ pour lui demander des factures concernant la maison. (...) Depuis que je suis la curatrice de Mme A.K. \_\_\_\_\_, il a toujours été question qu'elle puisse retourner à son domicile. »*

B.K. \_\_\_\_\_ a pour sa part déclaré ce qui suit :

*« A la question de savoir si j'ai un bail sur la maison, je réponds que c'est la loi et que je ne connais pas la loi. Je ne peux rien vous dire. Vous me demandez si je me suis mis d'accord avec quelqu'un s'agissant de ce bail, je vous réponds que je paie tout et que je fais tout. Je dois m'occuper en particulier du jardin. Je n'ai pas parlé avec la curatrice de ma mère à ce sujet, je ne peux pas parler avec elle. Je n'ai pas discuté avec ma mère non plus. Ma mère souffre d'une déficience mentale. »*

A.K. \_\_\_\_\_ s'est exprimée en ces termes :

*« Vous me demandez si j'accepte que Me Thaler me représente et comment je l'ai trouvé. Je suis d'accord avec Me Thaler qui travaille pour moi et parle pour moi. C'est un bon avocat qui prend soin de moi. J'ai demandé à M. A. \_\_\_\_\_ de me chercher un avocat et c'est lui qui l'a trouvé.*

*En réponse à une question du conseil de l'appelante, je ne me rappelle pas quand j'ai vu Me Thaler pour la première fois. C'était il y a longtemps mais je ne me souviens pas de la date. »*

Entendu en qualité de témoin, A. \_\_\_\_\_ a notamment exposé ce qui suit :

*« En réponse à des questions du conseil de l'appelante, j'étais présent lorsque Me Thaler a rencontré ma tante. Elle n'a pas signé la procuration ce jour-là. Il a d'abord fallu que Me Thaler se rende compte de l'état de ma tante et décide si oui ou non il voulait la défendre. La procuration est arrivée 2 ou 3 jours après la visite. Je ne peux pas vous dire si ma tante a spécifiquement donné des instructions pour chacun des deux courriers dans lesquels il était demandé à l'appelante de remettre les clés, puis quitter la maison. J'ai montré le courrier reçu par ma nièce à Me Thaler mais les choses se sont arrêtées là. Ma nièce m'avait demandé s'il fallait faire quelque chose. »*

Enfin, C.K. \_\_\_\_\_ a fait les déclarations suivantes lors de son audition :

*« Je suis nue-propriétaire pour moitié de la maison sise à [...]. Je suis la nièce de B.K. \_\_\_\_\_. Je n'ai jamais eu de lien ni avec ma tante ni avec ma grand-mère. Tout ce que je sais, c'est par mon parrain M. A. \_\_\_\_\_. Je n'ai joué aucun rôle dans le fait que ma grand-mère mandate Me Thaler.*

*En réponse à des questions du conseil de l'appelante, j'ai effectivement reçu un courrier de votre part. Je venais de perdre*

*brutalement mon papa. Le changement avait été fait au Registre foncier et je pensais que les choses étaient réglées. Je ne savais pas quoi faire en recevant ce courrier. J'en ai parlé avec mon parrain qui m'a dit qu'il aurait l'occasion de poser la question à Me Thaler pour savoir si je devais « faire quelque chose ». Je n'avais jamais vu Me Thaler avant aujourd'hui. Il me semble que mon parrain m'a dit que Me Thaler était l'avocat de ma grand-mère. Mon parrain m'a dit au sujet du courrier, que je n'avais pas besoin de réagir, ce qui me semblait logique puisque la réponse se trouvait dans le Registre foncier et que je n'avais rien à voir dans le litige entre les deux parties. J'ai été informée par mon parrain que ma grand-mère voulait retourner à la maison. »*

**e)** Par arrêt du 7 février 2022, le Juge délégué Cour d'appel civile a confirmé l'ordonnance du 19 octobre 2021. Il ressort de cette décision que *« s'agissant du contrat de bail, c'est à tort que l'appelante soutient avoir rendu vraisemblable la conclusion d'un tel contrat avec la curatrice de sa mère »*. Il en ressort également que *« force est tout d'abord de relever que l'existence d'un contrat de bail entre l'appelante et l'intimée apparaît hautement invraisemblable. Le 9 juin 2021, le conseil de l'appelante s'adressait à C.K.\_\_\_\_\_ en indiquant qu'il faudrait « régler les questions pratiques liées à la prise en charge de l'immeuble », ce qui n'aurait aucun sens si un bail avait été conclu. Interrogée sur cette question à l'audience d'appel, l'appelante n'a pas dit s'être mise d'accord avec quelqu'un à ce sujet ni même en avoir parlé avec la curatrice de sa mère. »* Le moyen tiré de la prétendue incapacité de discernement de A.K.\_\_\_\_\_ a été rejeté, ainsi que celui de l'incapacité de postuler de Me Thaler.

**8.** S'agissant d'un retour de A.K.\_\_\_\_\_ à son domicile, il ressort d'une attestation médicale du 18 août 2021 établie par le Dr X.\_\_\_\_\_ que les troubles cognitifs qu'elle présentait rendaient un retour à domicile très aléatoire et que ce retour à domicile paraissait extrêmement problématique. Le même médecin a cependant, dans une attestation du 29 octobre 2021, expliqué qu'après avoir parlé avec l'équipe soignante et avoir fait un examen détaillé des capacités et performances de l'intéressée, l'expérience d'un retour à domicile pouvait être tentée. Ce médecin a confirmé cette possibilité lors de son

témoignage devant le Juge unique de la Cour d'appel civile le 15 décembre 2021.

**9. a)** B.K.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : l'autorité de conciliation) d'une requête datée du 26 juillet 2021, dans laquelle elle a conclu à la nullité, respectivement à l'annulation, du congé donné par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2021 de Me Thaler, au motif que ce congé n'était pas accompagné de la formule officielle et ne respectait pas les délais prévus par le contrat et le droit du bail. Elle y allègue également que ce congé n'est pas valable faute de pouvoir de représentation du conseil adverse au vu d'un clair conflit d'intérêts et du fait que A.K.\_\_\_\_\_ est incapable de discernement et sous curatelle. Elle y soutient, enfin, que ce congé est contraire à la bonne foi et abusif.

**b)** Par courrier du 16 août 2021, le conseil de A.K.\_\_\_\_\_ a informé l'autorité de conciliation qu'il était uniquement mandaté par cette dernière et qu'il n'avait jamais rencontré C.K.\_\_\_\_\_, ni même discuté avec elle.

**c)** L'autorité de conciliation a tenu une audience le 22 septembre 2021, à laquelle les parties ont été citées à comparaître personnellement. S'agissant de la partie demanderesse, seule la mandataire de cette dernière s'est présentée à l'audience de conciliation. En effet, à la suite d'un courrier du 31 août 2021 faisant état de l'état de santé précaire de celle-ci, la plaçant parmi les personnes encore à risque face au Covid-19, l'intéressée a été dispensée de comparution personnelle le 14 septembre 2021. A.K.\_\_\_\_\_ s'est pour sa part présentée personnellement. Quant à C.K.\_\_\_\_\_, elle a fait défaut. Cette dernière avait cependant adressé un courriel le 17 septembre 2021 à l'autorité de conciliation pour l'informer du fait qu'elle était en isolement jusqu'au 24 septembre 2021 et ne serait ainsi pas présente à l'audience.

Le 11 octobre 2021, l'autorité de conciliation a délivré une autorisation de procéder à B.K.\_\_\_\_\_, laquelle fait mention du défaut de C.K.\_\_\_\_\_.

**10. a)** Le 15 novembre 2021, B.K.\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle elle a conclu à ce que l'inefficacité de la résiliation du 1<sup>er</sup> juillet 2021 du bail à loyer la liant à A.K.\_\_\_\_\_ et C.K.\_\_\_\_\_ soit constatée (I), subsidiairement à ce que cette résiliation soit annulée (II), plus subsidiairement à ce que le bail à loyer soit prolongé pour une première durée de quatre ans (III).

**b)** Par courrier du 9 décembre 2021, C.K.\_\_\_\_\_ s'est déterminée comme suit :

*« (...) A la suite du décès de mon papa en janvier 2021, je suis devenue co-proprétaire de cette maison à 50% avec ma tante, B.K.\_\_\_\_\_. Ma grand-mère, A.K.\_\_\_\_\_, en a l'usufruit.*

*Je n'ai pas d'avantages dans cette situation et n'ai jamais perçu de loyer. De même, je n'ai jamais eu aucune relation ni avec ma grand-mère, ni avec ma tante.*

*De plus, il n'y a aucun bail à loyer nous liant B.K.\_\_\_\_\_ et moi-même. (...) »*

**c)** A.K.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse le 31 janvier 2022, par laquelle elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande du 15 novembre 2021.

**d)** Par déterminations du 22 février 2021 [recte : 2022], B.K.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions de la réponse du 31 janvier 2022.

**e)** Le Tribunal des baux a tenu audience le 22 février 2022, au cours de laquelle B.K.\_\_\_\_\_ a requis que la procédure soit limitée à la question de la capacité de postuler de Me Thaler, au motif que A.K.\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la faculté de désigner elle-même un mandataire et que l'autorisation de l'autorité de protection était requise pour un tel acte. Me Thaler et Me Maggioni (en remplacement de Me Oppliger, conseil de

C.K.\_\_\_\_\_) ont conclu au rejet de cette réquisition. Les parties ont été informées du rejet de cette réquisition par le tribunal.

Interpellée lors de cette même audience, A.K.\_\_\_\_\_) a confirmé avoir connaissance de la procédure et des écritures déposées en son nom et être d'accord avec ces démarches.

A la requête de Me Thaler, il a été protocolé dans le procès-verbal de l'audience que dans sa réplique, Me Vaerini a invoqué l'existence d'un conflit d'intérêts dans la mesure où le premier nommé avait conseillé à la fois A.K.\_\_\_\_\_) et C.K.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1), l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; Sj 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

**1.2** En l'espèce, il apparaît que le litige porte sur l'existence ou non d'un contrat de bail à loyer liant les parties et que, si un tel contrat

devait exister, la valeur litigieuse devrait être calculée en application de la jurisprudence précitée. On ne dispose toutefois d'aucun élément pour déterminer la valeur locative de la villa litigieuse. Cela étant, dès lors qu'un montant de 10'000 fr. correspondrait sur trois ans à un loyer mensuel de 277 fr. 77, il apparaît que la valeur litigieuse est suffisante pour que la voie de l'appel soit ouverte.

Au surplus, formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2019, 2<sup>e</sup> éd., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

## **2.2**

**2.2.1** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1). Cette disposition ne confère toutefois pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, qu'ils découlent de l'art. 8 CC ou de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf. citées). L'autorité d'appel peut ainsi renoncer à procéder à des

mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; sur le tout TF 5A\_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

## **2.2.2**

**2.2.2.1** L'appelante demande que toutes les pièces requises dans son courrier du 2 février 2022 soient produites. Telle quelle, cette réquisition est insuffisamment précise. On peut éventuellement comprendre qu'il s'agit des pièces énumérées en pages 4 et 5 de son appel, qu'elle avait requises le 1<sup>er</sup> février 2022. Ces pièces ne concernent en rien l'existence d'un contrat de bail, et cette réquisition ne peut être que rejetée. Au surplus, l'autorité de première instance a indiqué dans un courrier du 9 février 2022 que cette réquisition serait examinée lors de l'audience du 22 février 2022, de sorte que l'appelante ne peut s'en prendre qu'à elle-même si elle ne l'a pas renouvelée en audience.

**2.2.2.2** L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir davantage donné suite à sa réquisition tendant à ce que l'état de santé mentale de l'intimée A.K. \_\_\_\_\_ soit expertisé par un médecin neutre.

Comme on le verra ci-dessous (cf. consid. 4.3.3), cette requête est infondée. En effet, l'appelante n'invoque aucun élément qui permettrait de penser que l'intéressée serait privée de son discernement. Le grand âge de l'intéressée ne saurait à lui seul justifier la mise en œuvre d'une expertise médicale. Au demeurant, si elle pouvait avoir une influence sur la question de savoir si le conseil de l'intimée a valablement été mandaté, ce que l'appelante conteste, on ne voit pas en quoi cette expertise pourrait contribuer à la résolution du litige, portant sur l'existence d'un contrat de bail à loyer liant l'appelante aux intimées. La réquisition doit donc être rejetée.

### **3.**

**3.1** L'appelante s'en prend aux faits constatés dans le jugement entrepris. Elle fait valoir que les premiers juges n'auraient pas instruit la cause de manière adéquate, ce qui aurait eu comme conséquence que plusieurs faits essentiels auraient selon elle été omis ou ne seraient pas établis.

**3.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC, en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, publié *in* SJ 2014 I 459 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié *in* RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, publié *in* RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231; Colombini, CPC Condensé de jurisprudence, 2018, n. 8.2.1 ad art. 311 CPC et les réf. citées). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; Colombini, *op. cit.* et *loc. cit.* ainsi que les réf. citées). L'appelant 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 ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; Colombini, *op. cit.* et *loc. cit.* ainsi que les réf. citées).

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\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales 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'autorité d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2 destiné à la publication ; TF 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, RSPC 2015 p. 512 ; TF 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 52 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

Le CPC ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire de recours (ou d'appel) ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doit toujours être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC (vice de forme) ne permet en effet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC qui interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A\_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 ; TF 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid.3.2.2 et réf. ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 5, RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I p. 231).

**3.3** En l'espèce, l'appelant se livre sur six pages de son recours (pp. 3 à 8) à une énumération des faits en lien avec la capacité de discernement de l'intimée A.K.\_\_\_\_\_, qui selon elle auraient dû être mentionnés dans le jugement et amener les premiers juges à conclure à l'incapacité de l'intéressée d'être partie, d'ester en justice et de mandater un avocat sans autorisation de la Justice de paix. De la même manière, elle conteste l'état de fait du jugement en lien avec l'existence d'un contrat de bail en sa faveur et retranscrit sur trois pages les faits qu'elle estime déterminants pour l'appréciation du litige (pp. 12 à 14). L'appelante le fait d'une manière confuse et désordonnée, sans indiquer en particulier sur quels points de l'état de fait porte son éventuelle critique. Les griefs de l'appelante se trouvent ainsi mêlés à un état de fait de son cru, et se ramènent pratiquement à une énumération de ce que les

premiers juges auraient selon elle dû retenir. Or, il n'appartient pas à la Cour d'appel civile 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'appelante (CACI 12 juin 2020/238 consid. 2.2 et les réf. citées ; Colombini, op. cit., n. 8.2.2 ad art. 311 CPC).

Le moyen de l'appelante est ainsi irrecevable. Il n'y a dès lors pas lieu de s'attarder sur sa critique de l'état de fait du jugement, sauf en ce qui concerne un moyen clairement énoncé, à savoir que dans sa décision du 6 juillet 2020, la Justice de paix a aussi retenu que « *en raison de ses défaillances et de sa vulnérabilité particulière inhérente à son âge avancé, A.K. \_\_\_\_\_ est empêchée de gérer ses affaires financières et administratives et d'assurer elle-même la sauvegarde de ses intérêts, ainsi que de contrôler la gestion d'un mandataire* ». L'état de fait a ainsi été complété dans ce sens. Par souci d'exhaustivité, il a également été indiqué que selon la même décision, depuis une année la relation entre l'intéressée et sa fille était devenue très conflictuelle de sorte qu'elles souhaitaient toutes deux mettre fin à leur cohabitation, que l'appelante n'était pas disposée à quitter leur logement, et qu'elle avait refusé au terme d'une hospitalisation de sa mère que celle-ci retourne à son propre domicile, de sorte qu'elle avait dû aller en EMS de manière provisoire.

#### **4.**

**4.1** L'appelante soutient que les premiers juges auraient dû trancher « *de manière préalable* », c'est-à-dire si l'on comprend bien par un jugement incident au sens de l'art. 125 let. a CPC, la question de la capacité de postuler de Me Thaler, qui n'aurait pas été valablement mandaté du fait que l'intimée A.K. \_\_\_\_\_ n'avait pas la capacité de discernement.

#### **4.2**

**4.2.1** Conformément à l'art. 394 al. 1 CC, une curatelle de représentation est instituée lorsque la personne qui a besoin d'aide ne peut accomplir certains actes et doit de ce fait être représentée. La

curatelle de représentation a pour effet, dans tous les cas, que la personne concernée est représentée par le curateur désigné par l'autorité de protection. Elle est désormais engagée par les actes du curateur (art. 394 al. 3 CC) et ne peut, de sa propre initiative, retirer ou restreindre les pouvoirs de représentation du curateur, même si elle a conservé l'exercice des droits civils (Meier, CommFam, nn. 15 à 26 ad art. 394 CC, pp. 439 ss, et n. 11 ad art. 395 CC, p. 452 ; Meier, Droit de la protection de l'adulte, Guide pratique COPMA, Zurich/St-Gall 2012, n. 818, p. 405). Parmi les mesures qui peuvent être prononcées, la curatelle de représentation est celle qui retranscrit le plus directement le *leitmotiv* du nouveau droit : une protection strictement ciblée sur les besoins de la personne concernée (TF 5A\_417/2018 du 17 octobre 2018 consid. 4.2.2 ; TF 5A\_336/2018 du 8 juin 2018 consid. 4.1 ; TF 5A\_192/2018 du 30 avril 2018 consid. 3.1 ; TF 5A\_743/2015 du 11 décembre 2015 consid. 4.1).

L'art. 394 al. 2 CC prévoit que l'on peut priver la personne concernée de l'exercice des droits civils de manière ponctuelle. Celle-ci n'a alors plus le droit de s'obliger et/ou de disposer dans les affaires confiées au curateur par l'autorité de protection de l'adulte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 concernant la révision du Code civil suisse [Protection des personnes, droit des personnes et droit de la filiation], FF 2006 p. 6679). Il s'agit d'une limitation ponctuelle qui ne doit concerner que certaines tâches du curateur et celles pour lesquelles il existe une mise en danger véritable (Guide pratique COPMA 2012, nn. 5.90 ss, p. 173 ; Biderbost/Henkel, Basler Kommentar, op. cit., n. 31 ad art. 394 CC, p. 2365 ; Meier, CommFam, op. cit., n. 12 ad art. 395 CC, p. 453). Ainsi, l'exercice des droits civils peut être retiré par rapport à l'utilisation d'une carte de crédit (Biderbost/Henkel, Basler Kommentar, *ibid.*). S'agissant des actes touchés par la restriction des droits civils, la mesure instituée peut être assimilée à une curatelle de portée générale (Meier, *ibid.*, n. 33 ad art. 394 CC, p. 444).

L'art. 395 al. 1 CC dispose que lorsque l'autorité de protection de l'adulte institue une curatelle de représentation ayant pour objet la gestion du patrimoine, elle détermine les biens sur lesquels portent les

pouvoirs du curateur. Elle peut soumettre à la gestion tout ou partie des revenus ou de la fortune, ou l'ensemble des biens. La curatelle de représentation comprend très généralement la gestion du patrimoine ; il ne s'agit pas d'une curatelle combinée au sens de l'art. 397 CC, mais d'une seule et même mesure. En effet, la curatelle de gestion n'est qu'une forme spéciale de curatelle de représentation (Meier, Droit de la protection de l'adulte, nn. 813 et 833, pp. 438 et 447 ; Meier, CommFam, n. 3 ad art. 395 CC, p. 450).

**4.2.2** Selon l'art. 16 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), est capable de discernement toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement en raison de son jeune âge, de déficience mentale, de troubles psychiques, d'ivresse ou d'autres causes semblables.

La notion de capacité de discernement contient deux éléments : d'une part, une composante intellectuelle, soit la capacité de reconnaître le sens, la nature raisonnable et les effets d'un acte précis et, d'autre part, une composante volitive, qui est également en rapport avec le caractère de la personne, soit sa capacité d'agir librement en fonction d'une compréhension raisonnable et de pouvoir opposer une résistance suffisante à d'éventuelles influences extérieures. Toutefois, la capacité de discernement doit être comprise de manière relative et ne peut pas être appréciée abstraitement ; elle doit l'être en rapport avec un acte déterminé, selon la difficulté et la portée de cet acte, les facultés requises devant exister au moment de l'acte.

Une personne n'est privée de la capacité de discernement au sens de la loi que si sa faculté d'agir raisonnablement est altérée, en partie du moins, par l'une des causes énumérées à l'art. 16 CC, dont la déficience mentale ou les troubles psychiques à savoir des états jugés anormaux et qui sont suffisamment graves pour avoir effectivement altéré la faculté d'agir raisonnablement, en relation avec l'acte considéré. Par troubles psychiques, il faut entendre des troubles psychiques durables et caractérisés qui ont sur le comportement extérieur de la personne atteinte

des conséquences évidentes qualitativement et profondément déconcertantes pour un profane averti (TF 5A\_15/2008 du 14 février 2008 consid. 2.1, où il est question de « *maladie mentale* » et de « *faiblesse d'esprit* », conformément à l'ancienne teneur de l'art. 16 CC). La notion juridique de maladie mentale est plus étroite que la notion retenue habituellement en médecine et qui recouvre les cas d'arriération mentale, de démence, de névrose et de psychose, chacun de ces troubles pouvant présenter divers degrés et diverses formes.

Selon la jurisprudence, la capacité de discernement est la règle ; elle est présumée selon l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle faisait défaut au disposant de le prouver. Cette preuve n'est soumise à aucune prescription particulière ; une vraisemblance prépondérante excluant tout doute sérieux suffit, notamment quand il s'agit de l'état mental d'une personne décédée, car la nature même des choses rend alors impossible une preuve absolue (ATF 134 II 235 consid. 4.3.3; ATF 117 II 231 consid. 2b; TF, 5A\_859/2014 du 17 mars 2015 consid. 4.1.2 ; TF, 5A\_191/2012 du 12 octobre 201, consid. 4.1.2 ; Werro/Schmidlin, CR CC I, 2010, nn. 1ss ad 16 CC). Lorsqu'une personne est atteinte de déficience mentale ou de troubles psychiques, l'incapacité de discernement est présumée, car cette personne doit généralement être considérée comme étant selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue, en principe, de discernement ;

Selon l'expérience générale de la vie, une personne même très âgée est normalement capable de discernement. Sa capacité de discernement reste présumée même lorsqu'elle est simplement sénile, ébranlée dans sa santé et parfois confuse, lorsqu'elle a seulement des absences consécutives à une attaque cérébrale ou lorsqu'elle souffre simplement de troubles de mémoire liés à l'âge (TF 5A\_12/2009 du 25 mars 2009 consid. 2.2; TF 5A\_204/2007 du 16 octobre 2007 consid. 5.2).

### **4.3**

**4.3.1** En l'espèce, le grief, tel que formulé par l'appelante, est dépourvu de toute portée. En effet, les premiers juges ont examiné la

question de la capacité de postuler de Me Thaler et y ont répondu par l'affirmative. On ne voit dès lors pas qu'on puisse leur reprocher de ne pas avoir rendu un jugement séparé sur cette question, dès lors qu'au vu de la réponse donnée à cette question préjudicielle, la procédure était appelée à se poursuivre au fond.

**4.3.2** On doit aussi comprendre que l'appelante fait valoir – comme en première instance, de sorte que la recevabilité du moyen est douteuse –, que les premiers juges auraient dû retenir que l'avocat Thaler n'avait pas été valablement mandaté, faute pour l'intimée d'être autorisée, respectivement capable de nommer un mandataire.

L'appelante soutient que la curatrice aurait dû agir conformément à l'art. 416 CC, soit requérir pour plaider l'autorisation de l'autorité de protection de l'adulte. Cette argumentation se heurte à plusieurs obstacles. Tout d'abord, l'appelante fait aussi valoir que c'est l'intimée elle-même qui a mandaté son avocat. Dans cette mesure, la curatrice ne devait rien demander à la Justice de paix. Ensuite, selon l'al. 2 de cette disposition, l'autorisation n'est pas nécessaire si la personne concernée est capable de discernement, que l'exercice de ses droits civils n'est pas restreint par la curatelle et qu'elle donne son accord. En définitive, toute l'argumentation de l'appelante revient à affirmer que l'intimée, n'ayant pas le discernement, n'aurait pas valablement mandaté son avocat.

**4.3.3** Selon l'appelante, il ressortirait de la décision de la Justice de paix que l'intimée ne serait « *ni autorisée, ni capable de nommer un mandataire* ». Il ressort au contraire de cette décision, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, que l'intéressée a le discernement, et qu'il n'y a pas lieu de limiter l'exercice de ses droits civils ou l'accès à ses biens. L'appelante n'invoque à cet égard aucun élément permettant de penser que l'intéressée serait privée de son discernement. En effet, le constat de la Justice de paix à propos des limitations de l'intéressée, cité par l'appelante qui le sort de son contexte, n'y change rien. L'intimée en raison de son grand âge n'est pas en mesure de contrôler l'activité d'un

mandataire - économique, s'entend - dans la gestion quotidienne de ses biens. Cela ne signifie nullement qu'elle ne soit pas en mesure de mandater un avocat dans le but de réintégrer son domicile, et de récupérer la jouissance de son usufruit, encore moins de défendre à un procès. Dans ces conditions, il n'y a nullement à ordonner une expertise sur le discernement de l'intimée, comme le demande l'appelante. Il n'y a par ailleurs aucune raison de douter de ce discernement. Comme le retiennent à juste titre les premiers juges, l'intimée a confirmé à plusieurs reprises devant les autorités judiciaires, que ce soit le 24 août 2021 devant la Chambre patrimoniale cantonale, le 15 décembre 2021 devant la Cour d'appel civile ou encore le 22 février 2022 devant le Tribunal des baux, être consciente d'être représentée par Me Thaler et des enjeux de la procédure. A titre superfétatoire, on relèvera que même si elle a allégué dans sa demande que l'intimée n'était pas capable de mandater un avocat, l'appelante a indiqué en page de garde de celle-ci que Me Thaler était l'avocat de l'intimée. Elle s'est déterminée sur les allégués de la réponse déposée par Me Thaler, sans émettre de réserve. Ce n'est qu'en audience qu'elle a contesté la capacité de postuler de celui-ci.

En définitive, il n'y a aucune raison de penser que l'intéressée était privée de discernement lorsqu'elle a mandaté son conseil. L'appelante, à qui il incombait d'apporter cette preuve, ne s'en prend à aucun des éléments retenus par les premiers juges (pas de limitation de l'exercice des droits civils de l'intéressée par l'autorité de protection de l'adulte, faculté - constatée devant les diverses instances judiciaires saisies - d'apprécier la portée de ses actes et la signification de la procédure, comparution personnelle à l'audience du Tribunal des baux).

L'appel doit donc être rejeté sur ce point.

## **5.**

**5.1** L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu à tort qu'elle n'était pas au bénéfice d'un contrat de bail.

## **5.2**

**5.2.1** Selon l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer. Ainsi, les deux éléments essentiels à la conclusion d'un contrat de bail sont la cession de l'usage d'une chose au locataire et le versement d'un loyer, lequel comprend les frais liés à l'entretien de l'objet (ATF 110 II 404, consid. 3a cité in Bohnet/Diestchy, Droit du bail à loyer, 2010, n. 65 ad art. 253 CO). Le montant du loyer doit être déterminé ou déterminable. Le loyer peut consister en une somme d'argent ou être constitué d'une contre-prestation en nature ou en travail, le contrat étant alors mixte ou composé (Bohnet/Diestchy, op. cit., nn. 65 s. et n. 81 ss ad art. 253 CO et réf.).

**5.2.2** Aux termes de l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.

Pour qu'un contrat se forme, il faut que les parties s'accordent sur les points essentiels (art. 2 al. 1 CO). Les points essentiels sont les clauses indispensables à l'existence du contrat, tant les points subjectivement qu'objective-ment essentiels (Morin, in Thévenoz/Werro [édit.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., 2021, nn. 2 ss ad art. 2 CO et les réf. citées).

La volonté des parties peut s'exprimer de manière expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue au sens de cette disposition qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (TF 4A\_666/2017 du 17 mai 2018 consid. 4.3 et les réf. citées ; CACI 18 décembre 2020/547 consid. 3.2.1).

**5.3** L'appelante fait d'abord valoir qu'elle versait un loyer. La nature de ce loyer n'est pas très précise, même à suivre l'appel. Il s'agirait en premier lieu des soins qu'elle aurait apporté à sa mère. Ces soins ne

ressortent aucunement de l'état de fait du jugement et ne sont donc pas établis. Les invoquer est particulièrement choquant dès lors que l'appelante s'oppose à ce que sa mère retourne chez elle, avec pour résultat qu'elle ne lui administre en aucun cas des soins, et que l'intimée doit pour cette raison séjourner en EMS.

Il s'agirait ensuite des revenus - non spécifiés quant à leur quotité - d'un compte « *nue-propriété - usufruit* » ouvert à l'[...] « *suite au décès de E.K. \_\_\_\_\_* », qui auraient été perçus par l'intimée. Il s'agit là d'un fait nouveau irrecevable. L'appelante a seulement évoqué de manière imprécise les revenus d'un compte qui auraient été versés à sa mère « *depuis qu'elle réside en EMS* » dans ses déterminations sur la réponse. Elle n'a produit aucune pièce à ce sujet. Au demeurant, le moyen est téméraire : il revient à soutenir que les revenus de biens laissés par le défunt, dont l'usufruit a été attribué à l'intimée, constitueraient un loyer que l'appelante verserait à celle-ci.

L'appelante persiste à soutenir qu'elle s'acquittait de tous les frais en relation avec la maison. Elle s'écarte sur ce point, sans preuve aucune, de l'état de fait retenu par les premiers juges. Les paiements effectués par l'appelante à des tiers, fort modestes et irréguliers, ne sauraient guère être considérés comme un loyer. Ils représentent en tout 5'575 fr. 95 sur une période de deux ans et demi, soit l'équivalent de 2'230 fr. par an ou 186 fr. par mois.

Enfin et surtout, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la conclusion d'un contrat de bail à loyer présuppose une volonté commune des parties de céder l'usage d'une chose en échange du paiement d'un loyer. Or, il ne ressort du jugement, pas plus que du dossier, aucun élément factuel permettant de retenir que les parties se seraient accordées sur une location de la villa litigieuse. L'appelante fait valoir qu'il y aurait lieu d'instruire sur le discernement de sa mère, et qu'on ne pourrait retenir ses dénégations. Mais c'est à elle qu'il incombait d'établir l'existence d'un accord. De manière parfaitement contradictoire, elle soutient comme on l'a vu précédemment que le loyer aurait consisté

en des soins prétendument apportés à sa mère, mais elle admet dans son mémoire d'appel (p. 15) qu'il n'y a eu aucune discussion entre elles au sujet d'un bail. Elle prétend que ce bail aurait été conclu avec la curatrice. Celle-ci a toutefois déclaré qu'il n'y avait pas eu de discussion avec l'appelante en termes de bail lors de son audition le 15 décembre 2021 par le Juge unique de la Cour de céans. L'appelante prétend aussi qu'un bail aurait été conclu du fait que la curatrice lui avait demandé de payer toutes les factures concernant la maison. Ce fait n'est nullement établi. La curatrice lui a demandé de payer certaines factures, ce qui se comprend puisque l'appelante occupe la maison et s'oppose à ce que sa mère réintègre celle-ci. On ne peut nullement en déduire la conclusion d'un contrat de bail. Là aussi, cette argumentation est téméraire.

Elle l'est d'autant plus qu'interrogée à ce sujet également lors de l'audience d'appel du 15 décembre 2021, l'appelante elle-même a indiqué qu'elle n'avait pas parlé avec la curatrice à ce sujet, ni avec sa mère. Elle fait valoir à ce sujet que la procédure ne portait pas sur l'existence d'un bail. Cela ne change rien, et l'appelante se garde de rappeler que le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale avait rejeté la conclusion de l'intimée visant à son déguerpissement justement en raison de l'existence de la procédure portant sur un prétendu bail.

L'appréciation des premiers juges ne prête dès lors pas le flanc à la critique, l'appelante échouant à démontrer que les parties seraient convenues – de manière réciproque et concordante – de ce que la prise en charge par l'appelante de l'ensemble des frais ou de l'intendance de la maison constituerait la contrepartie directe de la cession de la jouissance de la villa. Faute d'éléments objectifs le permettant, la conclusion d'un tel bail selon le principe de la confiance est également exclue.

## **6.**

**6.1** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

**6.2** La cause étant d'emblée dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC), la requête d'assistance judiciaire de l'appelante sera rejetée. L'appel ne contient en effet aucun argument, ni même raisonnement, en faveur de l'existence d'un bail. Pour le surplus, s'agissant du discernement de la partie adverse et de la capacité de postuler du conseil de celle-ci, il ne fait que reprendre l'argumentation déjà écartée à trois reprises par les autorités judiciaires.

**6.3** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimées n'ayant pas été invitées à procéder.

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.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelante B.K. \_\_\_\_\_ est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante B.K. \_\_\_\_\_.
- 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 Micaela Vaerini (pour B.K. \_\_\_\_\_),
- Me Cédric Thaler (pour A.K. \_\_\_\_\_),
- Me Yann Oppliger (pour C.K. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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

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

La greffière :